



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000215612

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2011873-60.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO MONTREAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, na parte conhecida. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E MARIO A. SILVEIRA.

São Paulo, 21 de março de 2023.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2011873-60.2023.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTREAL

INTERESSADO: WAGNER WANDERLEY BRITO

VOTO Nº 48.355

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Despesas de condomínio – Pretensão deduzida originalmente em face do devedor fiduciante – Decisão que indeferiu o pedido de cancelamento da penhora formulado pela CEF e determinou ao exequente que, em 10 dias, recolha custas para expedição de mandado de avaliação do bem por Oficial de Justiça – Possibilidade da penhora da própria unidade, dada a natureza da obrigação a ser satisfeita (“propter rem”) – Necessidade da intimação da credora fiduciária na forma do inciso I, do artigo 799, e inciso V, do artigo 889, do Código de Processo Civil, devidamente observada – Penhora apenas dos direitos do devedor, como pretende a CEF, que representaria verdadeira negação da satisfação do crédito do condomínio, improvável que alguém se disponha a arrematar tais direitos, em conta o saldo devedor pendente da dívida garantida pela alienação fiduciária – Preferência do crédito condominial em relação ao crédito fiduciário ratificada – Questão relacionada ao deslocamento de competência para Justiça Federal não submetida ao crivo do Juízo singular, pelo que não pode ser resolvida desde logo pelo Tribunal neste julgamento – Agravo de instrumento não provido, na parte conhecida.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em sede de ação de cobrança de despesas de condomínio, na



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fase de cumprimento da sentença, indeferiu o pedido de cancelamento da penhora formulado pela Caixa Econômica Federal e determinou ao exequente que, em 10 dias, recolha custas para expedição de mandado de avaliação do bem por Oficial de Justiça.

A agravante ressalta, inicialmente, que não integrou a lide principal, tampouco participou do agravo de instrumento interposto contra a decisão que manteve a penhora da unidade condominial em virtude da natureza da obrigação condominial. Sustenta que, uma vez consolidada a propriedade, os direitos não devem ser levados a leilão, pois o único direito que restou foi eventual saldo remanescente resultante do produto da venda. Afirma que a decisão agravada ignora o fato de que, na condição de credora fiduciária, possui preferência quanto a valores decorrentes da venda do imóvel. Anota que tanto a jurisprudência quanto a Lei são claras em estabelecer a Justiça Federal como competência para julgar e processar ações que envolvam empresa pública federal. Salienta que o fiduciante é responsável por todas as dívidas oriundas do imóvel alienado, e somente recairá sobre o credor fiduciário os encargos do bem alienado após a consolidação da propriedade alienada. Ressalta que, enquanto pendente a quitação do contrato com a credora fiduciária, inviável se revela a constrição do bem, justamente por se tratar de imóvel pertencente a terceiro, e eventual medida deverá incidir unicamente sobre os direitos do devedor, o que não ocorreu no caso em tela, uma vez que foi deferida a penhora sobre o imóvel do executado. Pede o provimento do agravo para que seja desconstituída a penhora sobre o imóvel e determinada a remessa dos autos para a Justiça Federal.

Tendo em vista a matéria em discussão, para o fim de evitar o perecimento do direito reclamado pela agravante, defiro o efeito suspensivo para que não sejam praticados atos tendentes à alienação do imóvel penhorado até o pronunciamento da Turma Julgadora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O agravado ofertou contraminuta.

É o relatório.

O agravo, na parte relativa ao deslocamento de competência para Justiça Federal, não pode ser conhecido, em face da ausência de interesse recursal, na medida em que a agravante deve submeter primeiro ao Juízo de origem a objeção, o que ainda não ocorreu, vedado ao Tribunal pronunciar-se a respeito, pena da supressão de um dos graus da jurisdição.

O agravo, quanto às demais questões, não merece provimento.

A decisão atacada foi proferida nos seguintes termos:

“Trata-se de pedido de cancelamento da penhora formulado pela Caixa Econômica Federal, noticiando ter sido por ela consolidada a propriedade em 12/07/2016. Não obstante as considerações, observo que tal fato já fora noticiado nesses autos, tendo este Juízo decidido pela impossibilidade de manutenção da penhora diante da alteração na propriedade do bem (fl. 158). Não obstante, o mencionado decisum foi reformado pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, no julgamento do Agravo de Instrumento n.º 2195434-63.2018.8.26.0000 (fls. 230/234), tendo sido mantida a constrição em virtude da natureza da obrigação. Assim, inviável acolhimento do pleito. Tendo em vista o lapso desde a decisão de fl. 235, cancelo a nomeação e determino ao exequente que, em 10 dias, recolha custas para expedição de mandado de avaliação do bem por Oficial de Justiça. Em caso de processos com tramitação digital, deverão os advogados se atentarem para a nota de rodapé.”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Deve subsistir, a meu ver, a decisão atacada, aliás, na linha do já decidido pelo Tribunal quando do julgamento do referido agravo de instrumento.

Com efeito, como bem realçado na decisão agravada, no julgamento do agravo de instrumento a decisão que cancelou a penhora da unidade condominial foi reformada para manter a constrição, dada a natureza “propter rem” da obrigação de pagamento dos rateios condominiais.

A necessidade da intimação prevista no inciso I, do artigo 799, e inciso V, do artigo 889, do Código de Processo Civil, ressaltada naquele julgamento, foi devidamente observada no presente caso.

Anote-se que a penhora apenas dos direitos do devedor, como pretende a agravante, representaria verdadeira negação da satisfação do crédito do agravado, improvável que alguém se disponha a arrematar tais direitos, em conta o saldo devedor pendente da dívida garantida pela alienação fiduciária.

Olvida a agravante não ser razoável exigir do agravado que aguarde indefinidamente que se resolva o negócio fiduciário com o devedor, certo que mês a mês as despesas se acumulam, com os demais condôminos tendo de suprir a falta da contribuição da unidade no rateio.

Por fim, como já assentado no julgamento do referido agravo de instrumento, o crédito relativo a despesas condominiais tem preferência sobre o crédito fiduciário, diante da sua natureza “propter rem”, ou seja, decorre da própria coisa, sendo lícito cogitar que, não sendo satisfeito, a própria coisa corre risco de perecer e, com ela, a garantia fiduciária.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De rigor, dessa forma, a manutenção da decisão atacada.

Isto posto, voto pelo não provimento do agravo, na parte conhecida.

SÁ DUARTE

Relator