

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0055447-60.2026.8.19.0000

AGRAVANTE: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S A - EMGEA

AGRAVADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PORTAL DO BARÃO

RELATOR: DESEMBARGADOR ALEXANDRE FREITAS CÂMARA

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida nos seguintes termos:

“Trata-se de cumprimento de sentença no qual foi deferida a penhora sobre imóvel. Devidamente intimado, o credor fiduciário se manifestou no sentido de não possuir interesse em quitar o débito condominial para se sub-rogar na posição do exequente e exercer o direito de regresso contra o devedor fiduciante.

No que tange aos pedidos de retificação do edital, a decisão de id. 624 já assentou a viabilidade da penhora do próprio bem imóvel gravado com alienação fiduciária, haja vista a natureza propter rem da obrigação, restando superada a tese de constrição de meros direitos aquisitivos.

Outrossim, resta inviável a transferência do saldo devedor do financiamento ao adquirente. A arrematação em hasta pública constitui aquisição originária da propriedade, o que impõe a transmissão do bem inteiramente livre e desembaraçado de ônus anteriores.

Desse modo, o crédito remanescente do credor fiduciário ficará sub-rogado no produto da arrematação, facultando-se-lhe o levantamento das quantias que lhe couberem, caso haja saldo suficiente e respeitada a ordem de preferência legal.

Outrossim, o art. 889 do CPC impõe que as partes e interessados sejam intimados com no mínimo 5 dias de antecedência.

Considerando que a primeira praça foi designada já para o dia 04/08/2026, entendo inexistir tempo hábil para que as partes sejam intimadas da data da realização da hasta pública.

Assim, a fim de evitar eventual futura arguição de nulidade, intime-se o leiloeiro para que sugira novas datas e comunique prontamente ao cartório, para imediata apreciação deste Juízo.

Intimem-se.”



Em seu recurso, pretende a agravante a reforma da decisão, com a concessão de tutela antecipada, para que seja suspensa a eficácia da decisão agravada, e a realização do leilão, até o julgamento do recurso.

No mérito, sustenta a agravante que, sendo a legítima titular da propriedade resolúvel, a hasta pública não pode simplesmente desconstituir o gravame fiduciário sem a correspondente transferência das obrigações contratuais ao arrematante, sob pena de esvaziamento absoluto da garantia real legalmente instituída.

Afirma que a jurisprudência se consolidou no sentido de que impor o ônus dos débitos ao arrematante é legítimo, quando constar cláusula expressa no edital. Por isso, ao indeferir a inclusão da cláusula de sub-rogação no edital, o juízo singular negou vigência à prerrogativa conferida ao credor de exigir a transparência das condições da alienação judicial, inviabilizando a correta formatação do certame.

Entende que a manutenção da decisão afronta o art. 884, do CC, pois o débito garantido pela alienação fiduciária totaliza R\$ 849.942,22, enquanto a avaliação do imóvel foi fixada em R\$ 360.000,00. Assim, na hipótese de alienação do imóvel livre e desembaraçado, o arrematante adquirirá a propriedade plena por valor potencialmente vil ou reduzido, extinguindo-se a garantia fiduciária da EMGEA e impondo-lhe prejuízo irreparável.

É o relatório. Passa-se a decidir.

Inicialmente, não se encontram presentes os requisitos autorizadores

para a concessão da tutela a este agravo de instrumento, quais sejam, risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e probabilidade de provimento do pleito recursal.

Isso porque não se mostra provável o provimento do pleito recursal. O STJ vem admitindo a penhora de imóvel com alienação fiduciária para quitação de débitos condominiais, uma vez que o credor fiduciário é o verdadeiro proprietário do imóvel até a quitação.

Nesse sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza *propter rem* da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.
2. A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno.
3. Assim, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos condominiais, por ser, afinal, sempre do proprietário o dever de quitar o débito para com o condomínio, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado a praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.
4. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil de 2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária

de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas entre os respectivos contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem.

5. Descabe isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para, na prática, colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpra essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. O acertamento, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário.

6. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025)

Incabível, portanto, a pretensão do agravante que, na qualidade de credor fiduciário, pretende transferir o ônus das despesas condominiais a terceiros, sendo incabível a exigência do credor de inserir no edital as obrigações pelos débitos já existentes ao arrematante.

Logo, não se demonstrou, ao menos neste momento, a probabilidade do direito alegado pelo agravante e o perigo de dano para ele, não justificando a concessão da tutela pretendida.

Sendo cumulativos os requisitos para a concessão da tutela antecipada ao recurso, e não estando um deles presente, o requerimento deve ser indeferido.

Diante do exposto, **INDEFERE-SE A TUTELA ANTECIPADA RECURSAL pretendida.**



Comunique-se o teor da presente decisão ao juízo de origem.

Intime-se a parte agravada para, querendo, apresentar contrarrazões.

Após, retornem os autos conclusos.

Des. ALEXANDRE FREITAS CÂMARA

Relator