



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª Vara Cível da Comarca de Biguaçu

Rua Rio Branco, 29, 1º Andar - Bairro: Centro - CEP: 88160-000 - Fone: (48)3287--9216 - Email: biguacu.civel2@tjsc.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 0302953-38.2016.8.24.0007/SC

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL SAUDADE

EXECUTADO: PATRICIA SOELI NAU SCHLICHTING

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de execução de título extrajudicial promovida pelo CONDOMINIO RESIDENCIAL SAUDADE contra PATRICIA SOELI NAU SCHLICHTING, cujo objeto é o adimplemento de taxas condominiais.

A decisão do evento 173 deferiu a penhora do imóvel que deu origem ao débito, cujo termo de penhora foi confeccionado no evento 181.

A Caixa Econômica Federal, alegando existir contrato decorrente de alienação fiduciária, requereu o levantamento da penhora e a habilitação de seu crédito (evento 187).

Decido.

Acerca da petição do evento 187, esclareço que, embora o bem encontre-se alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, a dívida em questão é oriunda de taxa condominial, tratando-se de obrigação *propter rem*, razão pela qual a alienação fiduciária não impede a penhora do próprio imóvel.

Por outro lado, deve-se admitir a habilitação da CEF, instaurando-se concurso singular de credores (CPC, art. 908), independentemente de ajuizamento de execução autônoma. Nesse contexto, é pacífico o entendimento de que o crédito objeto deste cumprimento de sentença tem preferência sobre aquele decorrente de alienação fiduciária. A propósito, colhe-se da jurisprudência do TJSC:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CRÉDITO CONDOMINIAL. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DEFERIU O PEDIDO DE HABILITAÇÃO E RESERVA DO CRÉDITO DA FIDUCIÁRIA, CONDICIONANDO, CONTUDO, A LIBERAÇÃO DE EVENTUAL SALDO DEVEDOR DECORRENTE DA ARREMATACÃO À PRÉVIA INSTAURAÇÃO DE PROCESSO DE EXECUÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL PRÓPRIO. RECURSO DA CREDORA FIDUCIÁRIA. INSURGÊNCIA CONTRA A CONDIÇÃO ESTIPULADA PELO MAGISTRADO PARA O LEVANTAMENTO DOS VALORES. SUBSISTÊNCIA. POSSIBILIDADE DE HABILITAÇÃO SUMÁRIA DA FIDUCIÁRIA NA EXECUÇÃO ALHEIA PARA RECEBIMENTO DE EVENTUAL SALDO DA ARREMATACÃO. INTELECÇÃO DOS ARTIGOS 908 E 909 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DIREITO À PRELAÇÃO ASSEGURADO PELA PRÓPRIA GARANTIA FIDUCIÁRIA. VIABILIDADE DE LEVANTAMENTO DO SALDO OBTIDO APÓS A SATISFAÇÃO DO CRÉDITO DO CREDOR PRINCIPAL INDEPENDENTEMENTE DE EXECUÇÃO PRÓPRIA. PRECEDENTES. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. - "[...] DEPOIS DE SATISFEITA A PREFERÊNCIA DO CRÉDITO CONDOMINIAL, A



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª Vara Cível da Comarca de Biguaçu

CREDORA HIPOTECÁRIA, ORA AGRAVANTE, TEM DIREITO AO SALDO REMANESCENTE DO PRODUTO DA ADJUDICAÇÃO. POSSIBILIDADE DE LEVANTAMENTO DA DIFERENÇA SEM NECESSIDADE DE PRÉVIO AJUIZAMENTO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO E PENHORA SOBRE O MESMO BEM. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA [...]” (TJSP, AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2120283-33.2014.8.26.0000, REL. DES. CRISTINA ZUCCI). (TJSC, Agravo de Instrumento N° 5038998-74.2021.8.24.0000/SC. Relator: Desembargador Rubens Schulz, em 04/11/2021)

No mesmo sentido:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITO SOB EXECUÇÃO DECORRENTE DE QUOTAS CONDOMINIAIS IMPAGAS. PENHORA DE IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO 'PROPTER REM' VENCIDA NOS MESES SUBSEQUENTE À INSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PREFERÊNCIA DO CONDOMÍNIO AO CREDOR FIDUCIÁRIO. DECISÃO REFORMADA. INSURGÊNCIA RECURSAL ACOLHIDA. 1 De sabeiça, constituiu-se a contribuição condominial em obrigação propter rem, assim considerada aquela que, sem derivar diretamente da vontade das partes, decorre das relações do devedor e do credor em relação a um bem, acompanhando-o independentemente das mutações na titularidade dominial. 2 Logo, conquanto o imóvel esteja gravado com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, a dívida decorrente de taxa condominial, pela mencionada natureza propter rem, adere à coisa independentemente de quem seja o seu titular, permitindo-se, portanto, a penhora do bem pelo débito condominial vencido após a instituição da propriedade resolúvel dada em garantia de dívida habitacional. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2012.086073-3, da Capital - Continente, rel. Des. Trindade dos Santos, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 13-06-2013).

E ainda:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. DECISÃO QUE INDEFERIU A PENHORA DE IMÓVEL EM RAZÃO DA EXISTÊNCIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INSURGÊNCIA DO EXEQUENTE. ALEGADA POSSIBILIDADE DA CONSTRIÇÃO ANTE A NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. ACOLHIMENTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL. EXISTÊNCIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NÃO IMPEDE A PENHORA PARA SALDAR DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL. CRÉDITO CONDOMINIAL QUE POSSUI PREFERÊNCIA EM RELAÇÃO AOS DIREITOS DO CREDOR FIDUCIÁRIO. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 478 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4017495-82.2019.8.24.0000, de Palhoça, rel. Des. José Agenor de Aragão, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 06-02-2020).

Ante o exposto, **mantenho a penhora e defiro a habilitação da Caixa Econômica Federal nos presentes autos, a qual receberá (até o limite de seu crédito) a quantia que sobejar da expropriação do bem penhorado, após a dedução do crédito do exequente, que possui preferência no caso concreto.**

Providências: 1) Intimem-se, inclusive a terceira interessada (CEF); 2) Intime-se o exequente para recolher as diligências do Oficial de Justiça, em 15 dias, para possibilitar a expedição de mandado de avaliação do imóvel; 3) Recolhidas as diligências, expeça-se mandado de avaliação do bem penhorado independentemente de nova conclusão; 4) Intimem-se as partes e a interessada sobre a avaliação do imóvel.

0302953-38.2016.8.24.0007

310058595633.V2



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª Vara Cível da Comarca de Biguaçu

Documento eletrônico assinado por **CESAR AUGUSTO VIVAN, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310058595633v2** e do código CRC **6bdcae49**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CESAR AUGUSTO VIVAN
Data e Hora: 03/05/2024, às 16:49:18

0302953-38.2016.8.24.0007

310058595633 .V2