



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE
VARA CÍVEL DE FAZENDA RIO GRANDE - PROJUDI
Rua Inglaterra, 545 - Nações - Fazenda Rio Grande/PR - CEP: 83.823-900 - Fone: (41) 3060-6574

Autos nº. 0002407-72.2022.8.16.0038

Processo: 0002407-72.2022.8.16.0038

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Despesas Condominiais

Valor da Causa: R\$2.836,65

Exequente(s): • **CONDOMINIO RESIDENCIAL ALICE TIEKO IV** (CPF/CNPJ: 35.823.630/0001-40) representado(a) por **JAILSON SILVA DOS SANTOS** (RG: 95864694 SSP/PR e CPF/CNPJ: 299.344.988-55)
Avenida Rio Amazonas, 3341 - de 3292/3293 a 4238/4239 - Estados - FAZENDA RIO GRANDE/PR - CEP: 83.830-469 - E-mail: tec.jailson@hotmail.com

Executado(s): • **EDSON RODRIGUES DE LIMA** (CPF/CNPJ: 292.003.128-70)
Avenida Rio Amazonas, 3341 CASA 186 - Estados - FAZENDA RIO GRANDE /PR - CEP: 83.830-469

• **ROSEMARA MARIA DE LIMA** (CPF/CNPJ: 362.123.928-62)
Avenida Rio Amazonas, 3341 CASA 186 - Estados - FAZENDA RIO GRANDE /PR - CEP: 83.830-469

Terceiro(s): • **CONDOMÍNIO ANCHIETA BUSINESS** (CPF/CNPJ: 30.407.255/0001-34)
Rua Padre Anchieta, 2348 - Bigorrilho - CURITIBA/PR - CEP: 80.730-000

1. Mov. 78. Revendo anterior posicionamento, defiro a penhora do imóvel, porquanto, apesar de alienado fiduciariamente, a dívida condominial é *propter rem*. Confira-se:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas ente os contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepõem 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. 2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno. 3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002. 4. Para tanto, 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, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à 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. 5. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 2059278 SC 2022 /0086988-5, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 23/05/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/09/2023)



Destaco que, no caso de arrematação, depois de quitada a dívida condominial – preferencial, vez que destinada à própria conservação do imóvel -, o saldo remanescente será destinado a quitar eventuais tributos do imóvel e, em seguida, a dívida em aberto com o credor fiduciário. Após, havendo saldo, caberá à parte executada a quantia remanescente.

2. Lavre-se o termo de penhora.

3. A seguir, intime-se a parte executada, nos termos do artigo 841 do CPC. Intime-se, ainda, a/o cônjuge da parte executada, nos termos do artigo 842 do CPC.

4. Intime-se o credor fiduciário para que tenha ciência da penhora e da presente decisão, a fim de eventualmente quitar a dívida para evitar o praxeamento do imóvel. Cadastre-se como terceiro interessado no feito.

5. A seguir, nada sendo alegado pelo credor fiduciário, expeça-se mandado de avaliação do imóvel.

8. Com a avaliação, intinem-se as partes, cientes de que, no silêncio, será presumida a concordância com o valor.

9. Não havendo impugnação à avaliação, intime-se a parte exequente para manifestar interesse na adjudicação ou indicar a forma pretendida de alienação.

Int.

Fazenda Rio Grande, 05 de abril de 2024.

Louise Nascimento e Silva
Magistrada

