



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010521-79.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Santa Emília Administradora de Consórcios Ltda.**
 Embargado: **Condominio Village Damha São Carlos II**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A embargante Santa Emília Administradora de Consórcios Ltda. opôs os presentes embargos de terceiro em face do embargado Condomínio Village Damha São Carlos II, requerendo o levantamento da penhora realizada sobre o imóvel de propriedade da embargante, liberando-o da indevida constrição.

O embargado, em impugnação de folhas 39/42, requereu a rejeição dos embargos, alegando, em síntese, que: a) a embargante confessou ser a proprietária fiduciária do imóvel objeto da constrição judicial; b) a dívida de despesas condominiais é *propter rem* e, sendo a embargante a proprietária do imóvel, torna-se devedora.

Réplica de folhas 55/57.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, porque impertinente a prova oral ou pericial.

De início, determino a correção do nome da embargante junto ao sistema SAJ do Tribunal de Justiça, tendo em vista que se encontra cadastrado em nome de Araucária Administradora de Consórcios Ltda.

Trata-se de embargos de terceiro, por meio dos quais a embargante pretende o levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel assim descrito: "Unidade Autônoma, tida como residência térrea, localizada na Área de Uso Exclusivo 171, Setor 7, futura edificação a ser construída, com área projetada de 77,415 m², acrescida da área de 3,17 m²


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(proporcional), na área comum construída, que fará parte integrante do Condomínio Residencial Village São Carlos II, situado nesta cidade de São Carlos, no prolongamento da Rua Ray Wesley Herrick.

Segundo a embargante, a pessoa de Bruno de Oliveira Zocatelli, na condição de participante do grupo de consórcio para aquisição de bens imóveis, por ela administrado, veio a ser contemplado, tendo adquirido o referido imóvel com o crédito que lhe foi disponibilizado, dando em garantia de pagamento do saldo devedor o imóvel objeto da constrição, por meio de alienação fiduciária. Entretanto, o consorciado deixou de quitar as parcelas mensais do contrato de consórcio, tornando-se inadimplente desde março deste ano, tendo sido a dívida encaminhada para empresa de cobrança, seguindo-se o procedimento estipulado na Lei n. 9.514/1997, devendo o consorciado ser constituído em mora para purgá-la no prazo legal, de modo que a credora fiduciária, ora embargante, possa consolidar em suas mãos a propriedade do imóvel.

Entretanto, a dívida que gerou a penhora do imóvel é oriunda de taxas condominiais e, portanto, possui natureza *propter rem*, pois decorre do direito de propriedade.

A unidade autônoma geradora do débito é, por assim dizer, a responsável pelo débito resultante da inadimplência de seu ocupante, ou seja, a dívida se agrega ao imóvel e não à pessoa, residindo nesta peculiaridade a circunstância de as despesas condominiais terem preferência sobre o crédito hipotecário.

Com efeito, ainda que a embargante seja proprietária resolúvel do imóvel gerador da dívida, de rigor lembrar que se trata de dívida *propter rem*, por ela respondendo o próprio imóvel gerador.

Dessa maneira, é possível que a constrição judicial recaia sobre direitos relativos a bens alienados fiduciariamente, ou seja, embora tais bens não integrem o patrimônio do devedor, não podendo ser objeto de penhora, nada obsta que os direitos do devedor fiduciário, a eles inerentes, sejam alvo de constrição.

Assim, não obstante incida sobre o imóvel gravame decorrente de financiamento com cláusula de alienação fiduciária, apresenta-se viável a constrição sobre os direitos do devedor fiduciário sobre o imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS – Cumprimento de sentença. Penhora da unidade autônoma. Dívida "propter rem". Imóvel alienado fiduciariamente. Prevalência do condomínio sobre os interesses da instituição financeira. Possibilidade de penhora sobre os direitos do devedor fiduciário. RECURSO PROVIDO EM PARTE, COM DETERMINAÇÃO (Agravado de Instrumento 2146953-74.2015.8.26.0000 Relator(a): Antonio Nascimento; Comarca: Taubaté; Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/08/2015; Data de registro: 28/08/2015).

De rigor, portanto, a rejeição dos embargos.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a embargante no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 23 de novembro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**