



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
3º Juizado Especial Cível da Comarca de Joinville

R. Hermann August Lepper, 980 - Bairro: Saguçu - CEP: 89221-902 - Fone: (47) 3130-8770 - Email: joinville.juizadocivel3@tjsc.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5020683-39.2025.8.24.0038/SC

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL JURITI

EXECUTADO: JONAS RICARDO TANK

DESPACHO/DECISÃO

R. H. - Vistos, para decisão:

I. Sem razão a credora fiduciária (*evento84*).

Não olvido da afetação do Tema n.º 1.266/STJ, sem efeito suspensivo, contudo.

Inclusive, discute-se naquele repetitivo - entre outros pontos - que o credor fiduciário não pode permanecer imune a cobrança da dívida condominial, sob pena de enriquecimento ilícito, já que se beneficia diretamente pela valorização e conservação do imóvel, cuja integridade é assegurada justamente pelas despesas condominiais.

Noutras palavras, a alienação fiduciária continua existindo e o credor fiduciário mantém seu direito real de garantia. O que muda é a ordem de preferência na distribuição do produto da arrematação.

Portanto, o imóvel é penhorável [tanto que deferida a constrição], nos termos da mais recente jurisprudência:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DÉBITOS CONDOMINIAIS - IMPUGNAÇÃO REJEITADA - PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE - REJEIÇÃO - INOVAÇÃO RECURSAL - ACOLHIMENTO PARCIAL - ALEGAÇÃO DE SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO EM RAZÃO DE AÇÃO DE REGRESSO NA JUSTIÇA FEDERAL - MATÉRIA NÃO SUBMETIDA AO JUÍZO DE ORIGEM - NÃO CONHECIMENTO - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - ART. 1.345 DO CC - RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE - BEM DE FAMÍLIA - EXCEÇÃO LEGAL (ART. 3º, IV, DA LEI 8.009/1990)- PENHORABILIDADE - DECISÃO MANTIDA - RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO. Rejeita-se a preliminar de ausência de dialeticidade quando as razões recursais enfrentam os fundamentos da decisão agravada. Configura inovação recursal a alegação de suspensão da execução fundada em ação de regresso ajuizada na Justiça Federal, não deduzida na origem, impondo-se o não conhecimento da matéria. A obrigação condominial tem natureza propter rem, respondendo o adquirente pelos débitos, inclusive anteriores à aquisição, nos termos do art. 1.345 do CC, sendo inaplicável a impenhorabilidade do bem de família na cobrança de despesas condominiais. Mantida a decisão que determinou o prosseguimento do cumprimento de sentença. Recurso parcialmente conhecido e improvido" (TJMG. AI n.º 4078975-57.2025.8.130000, Des. Roberto Ribeiro de Paiva Junior, j. 10/4/2026).

II. Prossiga-se, nos termos ulteriores.

Intimem-se.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
3º Juizado Especial Cível da Comarca de Joinville

Documento eletrônico assinado por **EDSON LUIZ DE OLIVEIRA, 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 **310093527851v6** e do código CRC **338946ad**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): EDSON LUIZ DE OLIVEIRA
Data e Hora: 20/04/2026, às 17:40:36

5020683-39.2025.8.24.0038

310093527851 .V6