



Estado de Goiás

Poder Judiciário

Comarca de Aparecida de Goiânia-GO

5ª Vara Cível

Rua Versales, s/nº, Quadra 03, Lotes 08/14, Bairro: Residencial Maria Luiza, CEP: 74.980-970 - Aparecida de Goiânia - GO - e-mail: gab5varcivaparecida@tjgo.jus.br - Tel. (62) 3238-5198.

Processo n: 0373803-25.2016.8.09.0011

Polo ativo: CONDOMINIO RESIDENCIAL FLORA PARK

Polo passivo: R Diniz Construcoes Ltda

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

#### DECISÃO

Trata-se de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada por **CONDOMINIO RESIDENCIAL FLORA PARK** em face de **JOAO PAULO GONCALVES BORGES**, posteriormente substituído por **R DINIZ CONSTRUÇOES LTDA**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Depois de várias tentativas de citação da nova executada, que restaram infrutíferas (ev. 81, 87), foram realizadas buscas de endereço via sistemas conveniados (ev. 98).

A executada habilitou-se nos autos no ev. 105, requerendo a juntada de planilha de débitos atualizada para análise.

O mandado de citação foi cumprido no ev. 110 e o exequente apresentou o cálculo atualizado da dívida, no valor de R\$ 119.997,26 (cento e dezenove mil, novecentos e noventa e sete reais e vinte e seis centavos), no ev. 111.

No ev. 113, a executada R DINIZ CONSTRUÇÕES LTDA apresentou Exceção de Pré-Executividade. Alegou, em sede de preliminar, sua ilegitimidade passiva. Argumentou que, embora tenha havido a consolidação da propriedade em seu nome, o procedimento de execução da garantia fiduciária, previsto na Lei nº 9.514/97, não foi concluído, pois não ocorreram os leilões obrigatórios do imóvel.

Defendeu que, até a efetiva transferência da posse, a responsabilidade pelos encargos condominiais permaneceriam com o devedor fiduciante, o qual continua na posse do bem. Requereu, assim, a suspensão da execução e o reconhecimento de sua ilegitimidade, com a consequente extinção do feito em relação a si.

O processo veio concluso.

É o relatório. Decido.

Valor: R\$ 22.021,60  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª  
Usuário: MARIANA COSTA MUSSI - Data: 27/10/2025 17:56:59



A Exceção de Pré-Executividade é um meio de defesa admitido pela doutrina e jurisprudência para arguir matérias de ordem pública, que podem ser conhecidas de ofício pelo juiz, e que não demandem dilação probatória. A ilegitimidade de parte é, sem dúvida, uma dessas matérias.

A controvérsia central reside em definir a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais após a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário, mas antes da sua efetiva imissão na posse.

A obrigação de pagar as despesas condominiais possui natureza *propter rem*, ou seja, adere à coisa. O artigo 1.345, do Código Civil estabelece que:

*"O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".*

Contudo, a Lei nº 9.514/1997, que rege a alienação fiduciária de coisa imóvel, traz disposição específica sobre a responsabilidade pelos encargos. O artigo 27, § 8º, da referida lei, dispõe:

*"Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse." (grifo nosso)*

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e deste Egrégio Tribunal de Justiça de Goiás tem se consolidado no sentido de que a responsabilidade do credor fiduciário pelos débitos condominiais somente se inicia com a sua imissão na posse direta do bem, momento em que passa a ter o efetivo uso e gozo da coisa. Antes disso, a responsabilidade recai sobre o devedor fiduciante, que exerce a posse direta.

Nesse sentido:

*"O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN" (STJ, AREsp 1.796.224/SP).*

Embora o julgado se refira ao IPTU, o mesmo raciocínio se aplica, por analogia, às taxas condominiais, dada a natureza *propter rem* de ambas as obrigações e a expressa previsão legal.

No caso dos autos, a matrícula do imóvel (evento 71, arquivo 2) demonstra a averbação da consolidação da propriedade em nome da excipiente, R Diniz Construções LTDA, em 08 de julho de 2022.

No entanto, não há nos autos qualquer comprovação da realização dos leilões extrajudiciais obrigatórios, nem da efetiva imissão da credora fiduciária na posse do imóvel.

A própria excipiente afirma que o devedor fiduciante original permanece na posse do bem, fato não contestado pelo exequente.

Dessa forma, a responsabilidade pelos débitos condominiais, mesmo após a consolidação da propriedade, ainda não pode ser transferida à credora fiduciária, ora excipiente, pois ausente o requisito legal da imissão na posse.

Ante o exposto, **ACOLHO a presente Exceção de Pré-Executividade para reconhecer a ilegitimidade passiva** da executada **R DINIZ CONSTRUÇÕES LTDA**, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.

Em consequência, **JULGO EXTINTO** o processo de execução em relação à excipiente.

Condeno a parte exequente ao pagamento de honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.



**Determino** o prosseguimento da execução em face do devedor original, **JOÃO PAULO GONÇALVES BORGES**.

Intime-se o exequente para, no prazo de 15 (quinze) dias, requerer o que entender de direito para o prosseguimento do feito em face do executado originário, sob pena de arquivamento.

**Intimem. Cumpram.**

Aparecida de Goiânia, datado e assinado digitalmente.

**Aluízio Martins Pereira de Souza**

**Juiz de Direito**

14.

Valor: R\$ 22.021,60  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª  
Usuário: MARIANA COSTA MUSSI - Data: 27/10/2025 17:56:59

