



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001751

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2206386-91.2024.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante VITTA – CLUBE DE VIVER, CONDOMÍNIO EDILÍCIO, são agravados CLAUDIRENE DE SANTANA RIBEIRO e EDGAR RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2206386-91.2024.8.26.0000

Comarca: Osasco

Agravante: Vitta – Clube de Viver, Condomínio Edifício

Agravados: Claudirene de Santana Ribeiro e Edgar Ribeiro

Interessado: Spe Vitta Osasco Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Débora Custódio Santos Marconi

VOTO Nº 10567/2024 (LJS)

AGRAVO DE INSTRUMENTO PENHORA SOBRE O IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL IMPOSSIBILIDADE CONSTRIÇÃO QUE DEVE RECAIR EXCLUSIVAMENTE SOBRE OS DIREITOS QUE O DEVEDOR FIDUCIÁRIO TEM SOBRE O BEM - Embora se trate de dívida propter rem, inadmissível a constrição do imóvel em si, vez que o detentor da titularidade do direito que se pretende atingir não integra o polo passivo da demanda (credor fiduciário agente financeiro). - Plausível apenas a penhora dos direitos que o agravado possui sobre o imóvel, conforme precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça. RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por **Vitta – Clube de Viver**, contra r. Decisão às fls. 305 dos autos originais, proferida pela MM. Juíza de Direito da Vara Cível do Foro de Osasco/SP, que "*indeferiu a ampliação da penhora deferida na decisão proferida às fls.90, visto que os executados possuem apenas mera expectativa de direito à futura consolidação da propriedade em seu benefício, quando do adimplemento do débito. Em tais situações, o credor fiduciário detém a propriedade resolúvel e a condição de possuidor indireto do imóvel, ao passo que o devedor fiduciante é imitado na posse direta do bem, no entanto, não possui a propriedade plena do imóvel*".

Inconformado, requer a reforma da decisão recorrida, a fim de "*que a constrição recaia sobre a propriedade plena, e não apenas sobre os direitos aquisitivos que os agravados detém sobre o imóvel*".

Recurso tempestivo e com preparo.

Contraminuta às fls. 29/38.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recuso não comporta acolhimento.

Como é cediço, a aquisição de imóvel realizada por meio de alienação fiduciária se opera por meio da transmissão da propriedade resolúvel do bem, que somente retornará à titularidade do devedor fiduciante quando quitado o débito que está garantido, sendo ele mero detentor de expectativa de direito, que tem o exercício da posse direta.

Por isso, embora se trate de dívida propter rem, inadmissível a constrição do imóvel em si, vez que o detentor da titularidade do direito que se pretende atingir não integra o polo passivo da demanda (credor fiduciário agente financeiro).

Referido entendimento, aliás, se coaduna com aquele esposado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que *“não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, visto que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária”* (AgInt no REsp n. 1.840.635/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/3/2020, DJe de 19/3/2020). No mesmo sentido: AgInt no AgInt no AREsp n.º 2.349.915/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023 e AgInt no AREsp n.º 2.086.729/DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 17/5/2023.

Especificamente em casos de cobrança de despesas condominiais referida C. Côrte tem entendido que *"nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressaltando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias"* (AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021).

Tal como destacado pela R. Juíza a quo, plausível se mostra a penhora apenas dos direitos do que o agravado possui sobre o imóvel, o qual detém expressão econômica. No entanto, é certo que o credor fiduciário deverá ser intimado para, querendo, comparecer nos autos, já que detém a propriedade resolúvel do imóvel respectivo.

Assim, tenho que a i. Magistrada a quo solveu com peculiar clareza a questão posta em Juízo dando à questão posta a solução justa e adequada, cuja segura conclusão pronunciada não merece ser reformada pelas razões do agravante.

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. decisão, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

Luís Roberto Reuter Torro

Relator