



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.00000004767

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2351770-85.2024.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALEM, são agravados EDER APARECIDO SEGATO e JOSIANE MARIA LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2351770-85.2024.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Condomínio Residencial Parque Salem

Agravados: Eder Aparecido Segato e Josiane Maria Lima

Interessado: Banco do Brasil S/A

Comarca: Sorocaba

Juíza: Cecília de Carvalho Contrera Massagli

Voto nº 31700

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas Condominiais. Insurgência contra a decisão que determinou o levantamento da penhora do imóvel gerador do débito condominial. Possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos de imóveis participantes do Programa Minha Casa Minha Vida. Precedentes. Deferida a constrição de direitos que têm os executados em relação ao referido imóvel, decorrentes do contrato de alienação fiduciária, como requerido nas razões recursais. Decisão modificada. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento, com requerimento de efeito ativo, interposto por Condomínio Residencial Parque Salem, em razão da r. decisão de fls. 284/285, proferida na ação de execução de despesas condominiais nº. 1028056-97.2022.8.26.0602, pelo MM. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, que determinou o levantamento da penhora do imóvel objeto da matrícula nº 208.443, do 1º C. R. I. de Sorocaba.

Alega o agravante, em resumo, que é: possível que a penhora recaia sobre os direitos que os executados possuem sobre o imóvel alienado fiduciariamente; o fato de a contratação ter-se dado no âmbito de um programa social de acesso à moradia não afasta a possibilidade de penhora de tais direitos aquisitivos.

O recurso foi regularmente processado, com a concessão de efeito ativo (fls. 19/20).

Sem contraminuta.

É o relatório.

Trata-se de execução de título extrajudicial decorrente de despesas condominiais em que foi determinado o levantamento da penhora do imóvel gerador do débito condominial:

"Vistos.

Melhor compulsando os autos, tenho que a decisão de fls. 217/218 deve ser revista quanto à penhora do imóvel objeto da matrícula nº 208.443, do 1º C.R.I. de Sorocaba.

Conforme se extrai da referida matrícula (fls. 213/216), o bem foi adquirido pelos executados, que imediatamente o alienaram fiduciariamente ao Banco do Brasil, em garantia ao financiamento para a aquisição, pelo programa Minha Casa Minha Vida.

Assim, não há como ser penhorado o imóvel, à medida em que os executados não são proprietários do bem.

Restaria, ademais, a análise sobre a penhorabilidade dos direitos imobiliários detidos pelos executados sobre o bem, sem melhor sorte, no entanto, ao exequente.

É certo que o contrato de financiamento foi celebrado pelos executados com o Banco do Brasil no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, destinado ao atendimento habitacional prioritário às famílias de baixa renda.

Nesse tipo de financiamento, a alienação inter vivos antes da quitação é expressamente proibida pelo 6-A, §5º, III da Lei 11.977/09, o que também impede, por conseguinte, a alienação forçada por adjudicação ou arrematação em hasta.

Com efeito, a Lei proíbe a cessão do financiamento em curso precisamente para evitar a infração aos critérios de elegibilidade e prioridade para participação no programa governamental, previstos nos artigos 5º e 8º da Lei 14.620/23; inviável, destarte, a excussão dos direitos, que acarretaria a cessão da posição contratual do executado a pessoa não qualificada para o programa, fora do âmbito de análise dos órgãos legalmente incumbidos da gestão e operação do sistema.

Assim, a regra da inalienabilidade dos direitos aquisitivos prevalece sobre a regra geral de penhora estabelecida pelo art. 835, XII, do CPC, independentemente da eventual natureza propter rem da dívida.

(...)

Dito isso, determino o LEVANTAMENTO da penhora do imóvel objeto da matrícula nº 208.443, do 1º C. R. I. de Sorocaba, ocorrida às fls. 217/218.

No prazo de quinze dias, manifeste-se o exequente em termos de

prosseguimento, indicando patrimônio penhorável do devedor para constrição.
Int.

Com efeito, não é possível a penhora do bem imóvel em execução promovida por terceiros (condomínio) contra os devedores fiduciantes, porque a propriedade, ainda que resolúvel, é do credor fiduciário, terceiro estranho à relação processual subjacente.

Contudo, nada impede a constrição dos direitos que têm os executados em relação ao referido imóvel, decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Neste contexto, é admissível constrição dos direitos do devedor ainda que o imóvel esteja vinculado ao programa "Minha Casa Minha Vida".

Neste sentido:

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Gratuidade processual deferida à agravante, ante a compatibilidade da renda mensal auferida. Execução condominial. Penhora online infrutífera. Penhora dos direitos da agravante sobre o imóvel gerador do débito condominial. Avaliação imobiliária. Designação de leilão. Exceção de pré-executividade rejeitada. Informações judiciais. Ajuizamento de ACP, pelo MP, envolvendo o condomínio agravado (proc. 004055-62.2020.8.26.0038). Deferimento de tutela provisória em segundo grau, para "determinar a suspensão dos processos de execução em que figuram como exequentes os condomínios agravados, até o julgamento deste recurso pelo Colegiado" (AI 2207165-85.2020.8.26.0000 - Rel. Des. L. G. Costa Wagner). Recurso pendente de julgamento pela E. 34ª Câmara de Direito Privado deste E. TJSP. Questão relativa à suposta desnaturação das taxas condominiais pela celebração, em 2013, de contrato de "cobrança garantida de taxas de condomínio", entre o condomínio agravado e a empresa Totalcred Serviços de Cobrança Ltda., que já é objeto de discussão nos autos da ACP, não podendo ser renovada nesta ação executiva, em que sequer figura como parte a empresa Totalcred. **Possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos de imóveis participantes do Programa Minha Casa Minha Vida.** Precedentes jurisprudenciais envolvendo, inclusive, o mesmo condomínio agravado. Tampouco é caso de incompetência absoluta do Juízo de origem, rejeitada a

remessa dos autos à Justiça Federal, porquanto ausente constrição do direito de propriedade da credora fiduciária CEF, o que afasta sua inclusão como litisconsorte necessário. Precedentes. Decisão reformada, apenas para suspender a execução condominial nº. 1001508-20.2018.8.26.0038 até o julgamento do AI 2207165-85.2020.8.26.0000, interposto nos autos da ACP nº. 1004055-62.2020.8.26.0038. Agravo de instrumento parcialmente provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2245319-75.2020.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/12/2020; Data de Registro: 03/12/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE INDEFERIU A PENHORA E ALIENAÇÃO DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA - É ADMISSÍVEL CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS DO DEVEDOR AINDA QUE O IMÓVEL ESTEJA VINCULADO AO PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA" – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO

(TJSP; Agravo de Instrumento 2260809-98.2024.8.26.0000; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/11/2024; Data de Registro: 04/11/2024)

Civil e processual. Ação de execução de despesas condominiais. Insurgência do exequente contra decisão que indeferiu pedido de penhora dos direitos aquisitivos do imóvel gerador da dívida. Se a unidade condominial geradora das despesas condominiais foi alienada fiduciariamente, a penhora pode recair apenas sobre os direitos do devedor fiduciante sobre esse bem, não tendo relevo que se trate de imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta E. Corte Estadual. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2223260-54.2024.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de Registro: 21/10/2024)

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE CRÉDITOS CONDOMINIAIS. PRETENSÃO DE PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL INDEFERIDA PELO JUÍZO DE ORIGEM SOB O FUNDAMENTO DE QUE A TRANSAÇÃO FOI CELEBRADA POR MEIO DO PROGRAMA GOVERNAMENTAL "MINHA CASA MINHA VIDA". SITUAÇÃO QUE NÃO IMPEDE A PENHORA DOS DIREITOS QUE O DEVEDOR POSSUI SOBRE O BEM. PRECEDENTES DO STJ. Ainda que o imóvel gerador da dívida condominial tenha sido adquirido por meio do programa

governamental "Minha Casa Minha Vida", deve ser admitida a penhora dos direitos que o executado possui sobre o bem. Agravo parcialmente provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2170155-65.2024.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/10/2024; Data de Registro: 05/10/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA". Insurgência do exequente contra a r. decisão que indeferiu o pedido de penhora do imóvel ou dos direitos sobre bem imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Pretensão de reforma. Possibilidade. Penhora da unidade condominial geradora dos débitos que não se admite, por envolver direitos de terceiro credor fiduciário. Constrição, todavia, que deve recair nos direitos que o condômino devedor possui sobre o imóvel. Precedentes desta C. 28ª Câmara de Direito Privado e do C. Superior Tribunal de Justiça. Decisão reformada. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2060212-16.2024.8.26.0000; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)

Destarte, é caso reforma de decisão agravada, para deferir a constrição de direitos que têm os executados em relação ao referido imóvel, decorrentes do contrato de alienação fiduciária, como requerido nas razões recursais.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator