



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000277633

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069361-02.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE SERRA DO HORTO, é agravado ANDRESSA CORRÊA BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2069361-02.2025.8.26.0000.

Agravante: Condomínio Residencial Parque Serra do Horto.

Agravada: Andressa Corrêa Barbosa.

Ação: Execução de Título Extrajudicial.

Origem: 7ª Vara Cível de Sorocaba.

Juiz de 1ª instância: Dr. José Elias Themer.

Voto nº 14.668.

EXECUÇÃO. Taxa condominial. Hipótese em que o imóvel foi alienado fiduciariamente em garantia. Natureza *propter rem* que não autoriza a penhora de patrimônio de terceiro. Responsabilidade patrimonial que vincula apenas os bens do devedor. Art. 789 do CPC. Possibilidade, somente, de constrição dos direitos que lhe caiba sobre a unidade. Precedentes da Corte e desta Câmara. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão reproduzida às fls. 164 deste instrumento, que deferiu apenas *a penhora sobre os direitos do imóvel objeto da matrícula de nº 213.658, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba (sic)*.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) a alienação fiduciária não impede a constrição do bem, por versar a disputa sobre obrigação *propter rem*; b) o próprio imóvel representa a garantia do pagamento do débito, a responder integralmente pela dívida; c) o credor fiduciário pode habilitar seu crédito quando o bem for levado em hasta pública; d) a execução deve garantir a satisfação do seu crédito.

Recebido sem efeito suspensivo (fls. 178), vieram-me os autos conclusos.

É a síntese do necessário.

Prima facie, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à *quaestio* o correto desate, o

que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, cuida-se de execução de cotas condominiais devidas pela moradora Andressa Corrêa Barbosa (fls. 01/09 – origem) e para a satisfação do crédito exequendo, houve pedido visando à penhora da unidade devedora (fls. 139 – de lá).

Todavia, o MM. Juiz de Direito deferiu tão somente *a penhora sobre os "direitos" do imóvel, objeto da matrícula de nº 213.658, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba (sic)* (fls. 151 – origem).

De fato, em razão da alienação fiduciária firmada por Andressa em favor da Caixa Econômica Federal (fls. 149 – origem), o imóvel gerador da dívida condominial não integra, por ora, o acervo patrimonial da executada; e a natureza *propter rem* da dívida *sub judice* não autoriza a penhora de patrimônio de terceiro.

Ao rigor desse raciocínio, ao contrário do que pretende fazer crer o exequente, não há possibilidade de a penhora recair sobre a propriedade, mas apenas sobre os *direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia*³, conforme jurisprudência uníssona, também desta Colenda 28ª Câmara de Direito Privado.

Despesas de condomínio. Embargos de terceiro. Oposição fundada em penhora de unidade autônoma alienada fiduciariamente ao embargante. O fato de a obrigação de concorrer para o pagamento das despesas condominiais possuir natureza propter rem, por si só, não autoriza a penhora de unidade condominial objeto de alienação fiduciária, notadamente porque o devedor não é o proprietário do imóvel, ao menos enquanto subsistir a dívida atinente

¹ STJ, AgInt no AREsp. 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp. 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

³ CPC, art. 835, XII.

*ao contrato de financiamento imobiliário. Penhorados direitos que o devedor possui sobre o imóvel. Possibilidade. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Recurso provido.*⁴

*Agravo de instrumento – Execução de Título Extrajudicial – Penhora sobre os direitos decorrentes da aquisição de imóvel – Possibilidade – Independe o fato de o bem ser proveniente do Programa de Habitação Popular Minha Casa Minha Vida – Inteligência dos artigos 789 e 835, inciso XII, ambos do Código de Processo Civil – Penhora que se opera apenas sobre os direitos aquisitivos do imóvel e não sobre a propriedade do bem – Decisão reformada. Recurso provido.*⁵

*PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE CRÉDITOS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ADQUIRIDO DA CEF, ATUANDO NA QUALIDADE DE AGENTE GESTORA DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). INADIMPLÊNCIA DE MAIS DE 60 PRESTAÇÕES. PENHORA DOS DIREITOS QUE O DEVEDOR FIDUCIANTE POSSUI SOBRE O IMÓVEL COM POSTERIOR ALIENAÇÃO. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 7º-B e 7º-C DA LEI N.º 11.977/2009, COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI N.º 13.465/2017, 2º-A DA LEI N.º 10.188/2001 E 3º-A DA LEI N.º 12.693/2012. Ainda que a unidade condominial seja objeto de programa governamental subvencionado, tendo ela sido objeto de contrato garantido por alienação fiduciária, não adotando o FAR a providência prevista no art. 7º-C, III, da Lei n.º 11.977/2009, deve ser admitida a penhora dos direitos do devedor fiduciante e posterior alienação do imóvel. Recurso provido.*⁶

⁴ TJSP, AC 1003389-83.2020.8.26.0451, rel. Cesar Lacerda, j. 23.03.2021.

⁵ TJSP, AI 2193972-32.2022.8.26.0000, rel. Henrique Rodriuguero Clavisio, j. 08.11.2022.

⁶ TJSP, AI 2170943-50.2022.8.26.0000, rel. Almeida Sampaio, j. 17.10.2022.

Nesse passo, não se vislumbra equívoco na decisão guerreada, porquanto a constrição não recai sobre a propriedade do bem imóvel, mas apenas sobre os direitos aquisitivos que o fiduciante detém.

Ex positis, pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁷, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁷ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.