



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282313

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n. 2319074-93.2024.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados GBORBA APOIO ADMINISTRATIVO LTDA e JÚLIO CÉSAR SIVÉRIO DA ASSUNÇÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 Excelentíssimos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), DÉCIO RODRIGUES E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MIGUEL PETRONI NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 48728

Agravo de Instrumento nº 2319074-93.2024.8.26.0000

Comarca de Taubaté

Agravante: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Agravados: **GBORBA APOIO ADMINISTRATIVO LTDA. E OUTRO**

Interessados: **FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI E OUTROS**

Juiz(a) de Direito: Rodrigo Valério Sbruzzi

EMENTA: Agravo de Instrumento. Alienação Fiduciária. Decisão que determinou que o arrematante assumia a posição do devedor fiduciante no contrato. Admissibilidade. Recurso não provido.

I. Caso em Exame

1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou que o arrematante assumia a posição do devedor fiduciante no contrato, sem extinção da alienação fiduciária em garantia. A agravante sustenta que o arrematante não pode se sub-rogar nos direitos do mutuário da CAIXA, alegando que a adequação do financiamento a um arrematante é um procedimento administrativo que não pode ser imposto pela justiça ao credor.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o arrematante pode assumir a posição contratual do devedor fiduciante sem a anuência da credora fiduciária.

III. Razões de Decidir

3. A confirmação é uníssona no sentido de que, leiloados os direitos sobre o imóvel, o arrematante adquirirá a posição contratual do devedor fiduciante, independentemente da anuência da credora fiduciária.

4. O direito do credor fiduciário é o de receber as parcelas do financiamento, obrigações não personalíssimas, ou que legitimam as substituições do contratante pelo arrematante.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso improvido.

Tese de julgamento: 1. O arrematante pode assumir a posição contratual do devedor fiduciante sem a anuência da credora fiduciária. 2. A obrigação de pagar as parcelas do financiamento não é personalíssima, permitindo a substituição do contratante.

Legislação Citada:

- CPC, art. 835, XII.

Jurisprudência Citada:

- TJSP, AI nº 2069596-03.2024.8.26.0000, Rel. Luís Roberto Reuter Torro, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 16/08/2024.
- TJSP, AI nº 2239236-04.2024.8.26.0000, Rel. Moraes Pucci, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 24/10/2024.
- TJSP, AI nº 2061828-26.2024.8.26.0000, Rel. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 10/07/2024.
- TJSP, AI nº 2255377-98.2024.8.26.0000, Rel. Júlio César Franco, 22ª Câmara de Direito Privado, j. 26/09/2024.
- TJSP, AI nº 2047542-43.2024.8.26.0000, Rel. Cristina Zucchi, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 19/06/2024.

1. Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

copiada a fls. 612 (autos principais), que determinou que o arrematante assumia a posição do devedor fiduciante no contrato, assumindo-o no estágio em que se encontrar, sem extinção da alienação fiduciária em garantia.

Sustenta a agravante que o arrematante não pode se sub-rogar nos direitos do mutuário da CAIXA, cidadão que passou por criteriosa análise para ter deferido o financiamento habitacional, com base nas suas condições financeiras e pessoais. Diz que, além disso, a adequação do financiamento a qualquer transferência, ou seja, a adequação do financiamento a um eventual arrematante, é um procedimento administrativo que não pode ser imposto pela justiça ao credor. De acordo com normas internas, tal operação requer a observância de todos os requisitos necessários para uma transferência de financiamento.

O agravo foi recebido e processado sem atribuição de efeito suspensivo (fls. 44/45) e respondido (fls. 48/50), manifestando-se a agravada pela manutenção da decisão recorrida.

É o relatório.

2. O agravo tem como propósito a reforma da decisão a seguir transcrita:

"I Fls.601/604: Reafirmo o que deliberado na alínea "e" de fls.450. A penhora recaiu sobre os direitos da parte devedora no financiamento que grava o imóvel e, nessa situação, "O arrematante se subroga nas obrigações da devedora fiduciária, tendo como consequência a substituição da relação contratual com a credora fiduciária. (...) O arrematante assumirá a posição da devedora fiduciante no contrato, assumindo-o no estágio em que se encontrar, sem extinção, portanto, da alienação fiduciária em garantia" (AI n.2069596-03.2024.8.26.0000 (TJSP); Rel: Luís Roberto Reuter Torro; 27ª Câmara de Direito Privado; j: 16/08/2024). Considerar-se-á, exclusivamente, o valor do saldo devedor informado às fls.603.".

O recurso não comporta provimento.

Foram penhorados apenas os direitos do executado relativos ao imóvel da matrícula



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nº 42.429 do CRI de Caçapava/SP, adquirido mediante o contrato 844441635564-2, firmado com a agravante, mediante a constituição da garantia de alienação fiduciária.

A jurisprudência é uníssona no sentido de que, leiloados os direitos sobre o imóvel, o arrematante adquirirá a posição contratual do devedor fiduciante.

No caso da alienação judicial, a alteração da posição contratual, substituindo o arrematante a devedora primitivo, independe da anuência da credora fiduciária.

O direito do credor fiduciário é o de receber as parcelas do financiamento, obrigação essa não personalíssima, o que legitima a substituição do contratante pelo arrematante, passando este a figurar como devedor responsável pelo pagamento das parcelas do financiamento.

Oportuno destacar que em casos semelhantes recentes, inclusive os que envolvem a mesma agravante, este Tribunal assim já decidiu:

“Agravamento de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Inconformismo contra decisão que rejeitou o pedido de impugnação ao cumprimento de sentença. Despesas condominiais. Penhora de direitos do executado sobre bem imóvel. Penhora que recaiu sobre o próprio bem. Impossibilidade. A arrematação se deu sobre os direitos da devedora sobre o imóvel, conforme consta do documento de fls. 132 e no edital de leilão. O arrematante se subroga nas obrigações da devedora fiduciária, tendo como consequência a substituição da relação contratual com a credora fiduciária. Ademais, em se tratando de despesas condominiais, a arrematação se dá sobre os direitos do imóvel gerador da dívida, havendo a preferência de quitação do crédito condominial e não em relação à dívida da alienação fiduciária. O arrematante assumirá a posição da devedora fiduciante no contrato, assumindo o no estágio em que se encontrar, sem extinção, portanto, da alienação fiduciária em garantia. Precedentes desta Colenda Corte. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO”. (AI 2069596-03.2024.8.26.0000; Relator(a): Luis Roberto Reuter Torro; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/08/2024).



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Agravado de instrumento. Ação de execução. Decisão que indeferiu a alienação do imóvel e consignou que a arrematação ocorrerá pelo valor das parcelas pagas pela devedora fiduciante. Insurgência. Penhora que recaiu sobre os direitos da devedora fiduciante. Arrematante que substituirá a devedora fiduciante no contrato, passando a figurar como devedor responsável pelo pagamento das parcelas do financiamento. Valor dos direitos que corresponde ao valor das prestações já pagas pela devedora primitiva. Ausência de concurso de credores. Inexistência de preferência de créditos. Agravo não provido”. (AI 2239236-04.2024.8.26.0000; Relator(a): Moraes Pucci; Comarca: Piracicaba; Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 24/10/2024).

“DESPESAS CONDOMINIAIS - Execução de título extrajudicial. Penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel gerador da dívida. Arrematante que substitui o devedor original, passando a figurar como devedor responsável pelas parcelas do financiamento - Manutenção da decisão que consignou que o arrematante ficará sub-rogado nos direitos e obrigações do devedor fiduciante. Recurso improvido”. (AI 2061828-26.2024.8.26.0000; Relator(a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Comarca: Botucatu; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 07/10/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE DEFERIU O LEILÃO DA TOTALIDADE DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. EXECUTADA QUE É APENAS A DETENTORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL, DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, NÃO POSSUINDO A TITULARIDADE DO BEM, QUE É DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA E CREDORA FIDUCIÁRIA. PENHORA E EVENTUAL ARREMATACÃO QUE SE LIMITARÁ AOS DIREITOS AQUISITIVOS DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO, E NÃO DO IMÓVEL EM SI. HIPÓTESE EM QUE O ARREMATANTE NÃO SE TORNARÁ O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, MAS SUBSTITUIRÁ O DEVEDOR FIDUCIANTE NOS DIREITOS



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E OBRIGAÇÕES DO CONTRATO, PASSANDO A FIGURAR COMO DEVEDOR RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS PARCELAS DO FINANCIAMENTO. VALOR DOS DIREITOS PENHORADOS QUE CORRESPONDE AO VALOR DAS PRESTAÇÕES JÁ PAGAS PELA CONTRATANTE ORIGINÁRIA. QUITAÇÃO DO CONTRATO COM O PRODUTO DA ARREMATACÃO QUE NÃO É ADMISSÍVEL, UMA VEZ QUE VIOLARIA O DIREITO DE PROPRIEDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO”. (AI 2255377-98.2024.8.26.0000; Relator(a): Júlio César Franco; Comarca: Marília; Órgão julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/09/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE SOBRE O BEM IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. INSURGÊNCIA DO CREDOR FIDUCIANTE. DESCABIMENTO. Possibilidade de penhora dos direitos do devedor fiduciante a teor do previsto no art.835, XII, do CPC. Arrematante que substitui o devedor original, passando a figurar como devedor responsável pelas parcelas do financiamento. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. Agravo de instrumento improvido”. (AI 2047542-43.2024.8.26.0000; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/06/2024).

Consigne-se que o arrematante não se tornará o proprietário do imóvel, mas tão somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, passando a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto.

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

MIGUEL PETRONI NETO

Relator