



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000290086**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2026881-09.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante VITTA HEITOR RIGON 2, é agravado BRUNO BERNARDINELLI BARBOSA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**MARCOS GOZZO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº: 2026881-09.2025.8.26.0000**

**Agravante: VITTA HEITOR RIGON 2**

**Agravada: BRUNO BERNARDINELLI BARBOSA**

**Autos em primeiro grau nº: 1048304-81.2022.8.26.0506**

**Juiz Prolator da Decisão: Dr. ANGEL TOMAS CASTROVIEJO**

**7ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto**

**VOTO Nº. 22650**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. Decisão que deferiu o pedido de penhora apenas dos direitos do executado sobre bem imóvel. Imóvel alienado fiduciariamente a instituição financeira que não integra a lide. Irresignação da credora condominial. Inadmissibilidade. Penhora que deve recair sobre os direitos aquisitivos do executado. Inteligência do artigo 835, XII, do CPC. Decisão mantida.

Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **VITTA HEITOR RIGON 2** contra decisão que, nos autos da “Ação de Execução”, ajuizada em desfavor de **BRUNO BERNARDINELLI BARBOSA**, deferiu o pedido de penhora apenas sobre os direitos do executado sobre o imóvel gerador da dívida condominial.

Inconformado, recorreu o exequente pretendendo a reforma do *decisum* para que seja deferida a penhora total do imóvel e não somente dos direitos do executado sobre o bem.

Processado o recurso sem efeito suspensivo (fl. 19).

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

**Passo ao voto.**

Insurge-se o recorrente contra a deliberação do MM. Juízo *a quo*, cujo teor ora se transcreve: “Págs. 482/487: defiro a penhora sobre os direitos do imóvel descrito na matrícula nº 179896 do 1º Cartório de Registro de

Imóveis de Ribeirão Preto (págs.435/438), em nome do polo executado. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, como termo de constrição” (fl. 488 dos autos originários).

Após analisar detidamente os autos, concluo que a decisão deve ser mantida.

Pretende o recorrente a penhora do imóvel situado à Rua José de Alcântara, nº 1.115, apartamento 01, Torre 2, Bloco B, no Condomínio VITTA HEITOR RIGON 2, na comarca de Ribeirão Preto/SP.

Ocorre que o bem foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (fl. 437 dos autos originários), motivo pelo qual resta impossibilitada a penhora do imóvel, que não é de propriedade da executada. Contudo, nada obsta que haja a constrição dos direitos do devedor decorrentes do contrato de alienação fiduciária, diante da previsão legal do art. 835, XII, do Código de Processo Civil, *ipsis litteris*:

“Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

[...]

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia.”

Nesse sentido, destaca-se a posição do C. STJ:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. **EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015.**

1. Ação de embargos à execução, ajuizada em 11/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/8/2022 e concluso ao gabinete em 27/10/2022.

2. O propósito recursal é definir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

3. De acordo com o art. 105, III, "a", da CRFB, não é cabível recurso especial fundado em violação de dispositivo constitucional ou em qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal.

4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado, quando suficiente para a manutenção da decisão quanto ao ponto, impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 283/STF.
5. A ausência de indicação do dispositivo violado impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema. Súmula 284/STF.
6. A natureza ambulatoria (ou propter rem) dos débitos condominiais é extraída do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".
7. Apesar de o art. 1.345 do CC/2002 atribuir, como regra geral, o caráter ambulatorio (ou propter rem) ao débito condominial, essa regra foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, que atribuem a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais ao devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.
8. No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem a responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor, na forma do art. 789 do CPC/2015.
9. Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.
10. Assim, não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.
11. Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu pela possibilidade da penhora do imóvel, apesar de estar alienado fiduciariamente, em razão da natureza propter rem do débito condominial positivado no art. 1.345 do CC/2002.
12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição.  
(REsp n. 2.036.289/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023. Grifo acrescentado)."

Esse também é o entendimento deste e. Tribunal:

“DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Imóvel alienado fiduciariamente.

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Penhora da unidade condominial geradora dos débitos que não se admite, por envolver direitos de terceiro credor fiduciário. Constrição que deve recair, tão só, sobre os direitos que a condômina devedora possui sobre o imóvel. Reconhecimento. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2073687-73.2023.8.26.0000; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2023; Data de Registro: 08/05/2023).”

“CONDOMÍNIO - Despesas condominiais - Execução de título extrajudicial - A despeito de tratar-se de dívida decorrente do inadimplemento de obrigação "propter rem", o imóvel objeto da lide foi alienado fiduciariamente em garantia, à Caixa Econômica Federal - Descabimento, sob pena de ofensa ao princípio do devido processo legal, da penhora da unidade geradora das despesas condominiais, tendo em vista a impossibilidade de constrição de bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor - Precedentes do STJ e do TJSP - Constrição de direitos dos agravados sobre o imóvel objeto da lide – Possibilidade - Decisão reformada - Recurso provido para acolher pedido alternativo. (TJSP; Agravo de Instrumento 2075777-54.2023.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2023; Data de Registro: 11/04/2023).”

Desta forma, é cabível apenas a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel, fazendo-se necessária a manutenção do *decisum* agravado.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**MARCOS GOZZO**  
RELATOR