



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295671

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041715-51.2024.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados CONDOMINIO RESIDENCIAL TRÊS AMÉRICAS I e RICARDO DA SILVA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 09427

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2041715-51.2024.8.26.0000

COMARCA: BAURU

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

AGRAVADOS: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TRÊS AMÉRICAS (E OUTRO)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU (E OUTRO)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Cotas condominiais. Deferimento de penhora sobre os direitos aquisitivos que o executado possui sobre o bem imóvel. Determinação de realização do leilão com nota de que eventual arrematante substituirá o devedor na relação contratual com a credora fiduciária. Irresignação. Descabimento. Arrematante que se sub-roga na posição do devedor, assumindo o financiamento. Aplicação do art. 835, inciso XII do CPC. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 469/471, proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TRÊS AMÉRICAS** contra **RICARDO DA SILVA SANTOS**, que fixou preço mínimo para a arrematação de imóvel, ressaltando que o arrematante se sub-rogará na posição contratual do devedor fiduciante, com os respectivos direitos e haveres.

Recorre a credora fiduciária. Alega, em suma, que se houver arrematação, o arrematante deverá quitar o saldo devedor contratual, e não se sub-rogar em direitos. Defende que a decisão agravada não pode alterar o contrato de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

financiamento, e diz que a propriedade do bem, ainda que resolúvel, pertence ao credor fiduciário. Destaca o posicionamento da jurisprudência sobre o tema. Conclui pela necessidade de reforma da decisão, de modo a afastar-se a penhora do imóvel, ou reservar-se o valor devido para a quitação do contrato.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, com recolhimento do preparo (fls. 12/14), indeferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo, com intimação da parte contrária, que se manifestaram às fls. 20/23 e 25/27, e, desde logo, pode ser apreciado.

É o relatório.

O recurso não merece ser provido.

Isto porque, a penhora recaiu sobre os direitos que o executado detém sobre o imóvel, conforme decisão de fls. 375/376, proferida em 03/10/2023.

Observe-se que a execução deve seguir no interesse do credor, ora agravado, que busca a satisfação do seu crédito derivado do compromisso de compra e venda.

Desse modo, não há razão para se determinar a desconstituição da penhora ou, alternativamente, que o saldo devedor do financiamento imobiliário seja integralmente quitado de forma preferencial, sendo certo que o eventual arrematante dos direitos é que se sujeitará ao cumprimento do contrato firmado com a agravante, em lugar do executado, como bem apontado pelo douto Juízo a quo na decisão guerreada.

E, se caso não interessar à agravante, então que opte por pagar a dívida e busque, em sede própria, a retomada do imóvel que lhe foi alienado em garantia pelo executado.

Nesse sentido:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Compromisso de compra e venda de imóvel – Penhora dos direitos dos executados sobre o imóvel objeto de alienação fiduciária – Insurgência da credora fiduciária contra decisão que indeferiu os pedidos de desconstituição da penhora – Pedido alternativo de pagamento prioritário do saldo devedor do financiamento imobiliário – Descabimento – Imóvel não atingido pela penhora – Produto da arrematação que se destina ao pagamento do débito – Decisão mantida – Agravo de instrumento não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2125633-50.2024.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2024; Data de Registro: 26/09/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Arrematação dos direitos de imóvel decorrentes de contrato de alienação fiduciária. Dívida condominial. Credora fiduciária que pretende a quitação do seu crédito de forma preferencial, com o levantamento dos valores depositados. Não acolhimento. Arrematação dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária que enseja a sub-rogação do arrematante nos direitos e deveres do devedor fiduciante perante o credor fiduciário, conformou constou expressamente no edital do leilão. Arrematante que deve assumir o pagamento das parcelas remanescentes do contrato, de modo que não cabe à credora fiduciária o levantamento dos valores depositados nos autos. Precedentes jurisprudenciais. RECURSO DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO. Interposição contra a decisão de minha relatoria que indeferiu o efeito suspensivo ao recurso. Desaparecimento superveniente do interesse recursal. RECURSO PREJUDICADO.” (TJSP; Agravo Interno Cível 2006271-54.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/09/2024; Data de Registro: 25/09/2024)

“EXECUÇÃO Lícita a penhora de direitos do devedor sobre bem alienado fiduciariamente Em casos envolvendo penhora de direitos sobre imóvel objeto de compromisso de compra e venda garantido por alienação fiduciária do bem e havendo a alienação dos direitos a terceiro arrematante, o exequente perceberá o valor equivalente à

alienação e o terceiro arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do contrato, tornando-se titular do crédito, e se apropriará do produto da cobrança do crédito e, uma vez satisfeito o crédito que arrematou, será obrigado a dar quitação ao devedor - Como (a) é admissível a penhora de direitos do devedor sobre imóvel dado em garantia de alienação fiduciária de dívida; (b) em situação em que, em caso de arrematação dos direitos por terceiros, estes se sub-rogam nos direitos e obrigações decorrentes do contrato garantido pela alienação fiduciária; (c) agiu com acerto o MM Juízo da causa em determinar a constrição dos direitos da parte devedora sobre imóvel, observando que "na hipótese de arrematação ou adjudicação dos direitos ora penhorados, ficará o arrematante ou adjudicante sub-rogado nos direitos e obrigações do devedor fiduciante (executado), com a substituição na relação contratual com a credora fiduciária, salvo se o valor obtido for suficiente para a satisfação integral do contrato de financiamento do imóvel ou se o interessado, em querendo, liquidar o saldo devedor do financiamento", sendo, de rigor, a manutenção da r. decisão agravada. Recurso desprovido" (TJSP; Agravo de Instrumento 2004640-75.2024.8.26.0000; Relator (a): Rebello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2024; Data de Registro: 28/05/2024)

"Despesas Condominiais Fase de cumprimento de sentença. Penhora sobre os direitos dos executados sobre a unidade condominial, objeto de alienação fiduciária. O produto da arrematação deve ser destinado integralmente ao condomínio. Com feito, a propriedade fiduciária não foi atingida pela penhora. (...) Destarte, penhorados e arrematados os direitos dos executados, como demonstrado a sociedade, forçoso convir que o produto da venda deve ser destinado ao Condomínio agravante. Realmente, na medida em que uma vez penhorados e adquiridos os direitos, como aliás constou da Carta de Arrematação, a propriedade do imóvel (resolúvel) permanece no patrimônio da credora fiduciária. Com efeito, com a alienação dos direitos, o adquirente (no caso o arrematante) substitui o devedor fiduciante (executados), que deverá assumir o encargo de quitar as prestações decorrentes do financiamento. Recurso do Condomínio provido. Recurso do arrematante improvido" (TJSP; Agravo de Instrumento 2272907-23.2021.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2022;
Data de Registro: 30/06/2022).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao
recurso.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator