



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300522

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066662-38.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante PARQUE RIO ARAGUAIA, é agravado TIAGO ANDRE DUARTE.

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 ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 27.896

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2066662-38.2025.8.26.0000 COMARCA:
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – 2ª VARA CÍVEL
JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR. JOSE ROBERTO LOPES FERNANDES
AGRAVANTE: CONDOMÍNIO PARQUE RIO ARAGUAIA
AGRAVADA: TIAGO ANDRE DUARTE**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou a penhora dos direitos do bem imóvel pertencente à executada.
2. O Condomínio agravante busca a reforma da decisão para permitir a penhora do próprio imóvel gerador dos débitos condominiais, mesmo que alienado fiduciariamente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

3. A questão em discussão consiste na possibilidade de penhora sobre o imóvel alienado fiduciariamente, gerador dos débitos condominiais executados.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

4. A jurisprudência estabelece que a penhora não pode recair sobre o imóvel alienado fiduciariamente, pois a propriedade pertence ao credor fiduciário.
5. A penhora pode incidir apenas sobre os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, conforme artigo 835, inciso XII, do CPC.

IV. DISPOSITIVO:

6. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de concessão de efeito suspensivo, interposto por *Condomínio Parque Rio Araguaia*, contra decisão do MM. Juízo de primeiro grau proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial que move contra *Tiago André Duarte* que determinou a penhora dos direitos do bem imóvel pertencente ao executado, ora agravado (fls. 173/174, dos autos originais).

Pretende o agravante a reforma da r. decisão hostilizada. Sustenta, em síntese, que a penhora deve recair sobre o imóvel que gerou o débito perseguido (cotas condominiais). Alega a natureza propter rem do débito. Defende a aplicação da Súmula 478, do C. STJ, em analogia aos casos de alienação fiduciária. Pede o provimento do recurso e a reforma da r. decisão para o fim de ser determinada a penhora da unidade imobiliária.

É o relatório.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade.

A insurgência cinge-se à possibilidade ou não de recair a penhora sobre o próprio imóvel alienado fiduciariamente, no caso, o bem gerador dos débitos condominiais executados.

O MM. Juiz de Primeiro Grau de Jurisdição, tal como mencionado no relatório acima, deferiu a penhora tão somente dos direitos do bem imóvel.

Pois bem.

A parte agravada, na condição de devedora fiduciante, é possuidora da unidade inadimplente, sendo que na matrícula do imóvel consta que houve pacto de alienação fiduciária firmada (fls. 171/172.).

Por conseguinte, admitir a penhora da unidade geradora da dívida exequenda implicaria constranger direitos de terceiros, visto que, por ora, a parte executada não é proprietária, mas mera detentora de direito, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97.

Sobre o assunto, a jurisprudência desta C. 25ª Câmara de Direito Privado, conforme v. Acórdão da relatoria do insigne Des. Hugo Crepaldi, no essencial, reproduzido a seguir:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DÉBITOS CONDOMINIAIS – Agravante que pretende a penhora do imóvel gerador da dívida, gravado por alienação fiduciária – Impossibilidade – Consoante entendimento fixado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, o credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se promover a consolidação da propriedade para si – Antes disso, como o bem não pertence ao devedor fiduciante, mostra-se inviável a sua penhora, sendo possível apenas que a constrição incida sobre os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária (art. 835, XII, do CPC) – Precedentes do STJ e desta Corte – Negado provimento. (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2015040-85.2023.8.26.0000; Relator (a): **Hugo Crepaldi**; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/03/2023; Data de Registro: 08/03/2023).*

No mesmo sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais.

*Decisão agravada que determinou a penhora sobre o imóvel e não sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel. Decisão que determinou o cancelamento do leilão. Hipótese em que o imóvel se encontra alienado fiduciariamente, não sendo de propriedade do devedor, e sim da credora fiduciária. Possibilidade de penhora somente dos direitos sobre o bem. Penhora realizada sobre o imóvel que deve ser cancelada. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2198241-80.2023.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: **25ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Sertãozinho - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2024; Data de Registro: 30/01/2024).*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Inconformismo da executada. Decisão que incluiu a agravante no polo passivo. Ausente pedido de efeito suspensivo ao presente recurso. Execução de dívida condominial. Inclusão da credora fiduciária no polo passivo da execução. Legitimidade passiva. Credor fiduciário que se consolidou na posse do bem antes de novamente aliená-lo. Responsabilidade do credor fiduciário sobre a taxa condominial devida no momento da consolidação da posse. Precedentes do C. STJ. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2214764-70.2023.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: **25ª Câmara de Direito Privado**; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2024; Data de Registro: 29/01/2024)*

PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO DE COBRANÇA DE CRÉDITOS CONDOMINIAIS PROPOSTA CONTRA O DEVEDOR FIDUCIANTE. DETERMINAÇÃO DE PENHORA SOBRE TODO O IMÓVEL. AUSÊNCIA DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA QUE NÃO PARTICIPOU DO PROCESSO, APENAS INTERVINDO

POSTERIORMENTE. IMPOSSIBILIDADE. PENHORA QUE DEVE RECAIR SOBRE OS DIREITOS QUE O DEVEDOR POSSUI SOBRE O IMÓVEL. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2260340-86.2023.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2023; Data de Registro: 05/12/2023).
EMBARGOS DE TERCEIRO. Ação de execução de despesas condominiais. Insurgência da credora fiduciária quanto à penhora que recaiu sobre imóvel gerador do débito condominial. Sentença de improcedência. Apelo do banco embargante. Acolhimento da pretensão recursal. Possibilidade de a penhora recair apenas sobre os direitos do devedor fiduciante sobre esse bem. Precedentes. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1042470-52.2020.8.26.0576; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2023; Data de Registro: 27/11/2023).

Assim também, o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA SOBRE O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO QUE PODE RECAIR, CONTUDO, SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido pelo qual "não é possível penhorar imóvel alienado fiduciariamente, em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que a propriedade do bem pertence ao credor fiduciário; no entanto, esta Corte autoriza a penhora dos direitos decorrentes do contrato

de alienação fiduciária, uma vez que gozam de expressão econômica (AgInt no AREsp 1.370.727/SP, Terceira Turma, julgado em 25/03/2019, DJe de 28/03/2019; AgInt no AREsp 644.018/SP, Quarta Turma, julgado em 02/06/2016, DJe de 10/06/2016; REsp 1.646.249/RO, Segunda Turma, julgado em 3/4/2018, DJe 24/5/2018). Esse entendimento deve ser também aplicado à regra da impenhorabilidade quando o bem de família é dado em garantia de contrato de alienação fiduciária." (REsp 1629861/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2019, DJe 08/08/2019). 2. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.992.074/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 15/8/2022.)

Deste modo, a penhora deve incidir sobre os direitos do devedor fiduciante quanto à aquisição do bem ou ao recebimento do saldo do preço, na hipótese de venda do imóvel pelo credor fiduciário em decorrência da inadimplência do devedor quanto às obrigações oriundas do financiamento.

Oportuno ressaltar que tal possibilidade está expressa no artigo 835, inciso XII do Código de Processo Civil:

*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;*

Diante deste panorama, tenho por correta a r. decisão interlocutória agravada que afastou a pretendida penhora sobre o próprio bem alienado fiduciariamente, viabilizando, somente, que a constrição recaia sobre os direitos do devedor fiduciante em relação a referido bem, não merecendo guarida o recurso do exequente.

Note-se que a interposição de Embargos de Declaração considerados protelatórios, em razão de argumentos semelhantes ao já discutido neste recurso, poderá beirar a má-fé, com a imposição de multa processual.

Por derradeiro, considero prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Em face do exposto e por meu voto, nego provimento ao agravo de instrumento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

JOÃO ANTUNES
Relator