



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306374

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2009703-47.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALEM, são agravados SUELEN SILVA BESERRA DANTAS e MICHAEL DOUGLAS ARAÚJO DANTAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2009703-47.2025.8.26.0000

COMARCA: SOROCABA

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALEM

AGRAVADA: SUELEN SILVA BESERRA DANTAS

AGRAVADO: MICHAEL DOUGLAS ARAÚJO DANTAS

INTERESSADO: BANCO DO BRASIL S. A.

VOTO Nº 54.923

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Rateios de despesas de condomínio – Imóvel vinculado ao programa Minha Casa Minha Vida – Possibilidade da penhora dos direitos aquisitivos dos devedores, na linha do decidido em sede de embargos de terceiro opostos pelo credor fiduciário - Precedentes – Agravo de instrumento provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em execução de título extrajudicial em que exigido o pagamento de rateios de condomínio, indeferiu o pedido de penhora dos direitos aquisitivos dos devedores sobre a unidade condominial porque vinculada ao programa Minha Casa Minha Vida.

O agravante sustenta, em síntese, que, embora o imóvel se encontre alienado fiduciariamente ao Banco do Brasil, é possível que a penhora recaia sobre os direitos que os executados possuem sobre ele, e o fato da contratação ter-se dado no âmbito de um programa social de acesso à moradia não afasta a possibilidade de penhora de tais direitos aquisitivos, porquanto prevista essa penhora na própria legislação (CPC, 835, XII). Refere que a decisão agravada contraria a jurisprudência pacificada deste Tribunal que traz à colação. Pede a concessão de efeito

ativo para que o processo principal seja suspenso até o julgamento do agravo, que deverá ser provido para que seja deferida a penhora dos direitos aquisitivos.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido.

Os agravados não apresentaram contraminuta.

É o relatório.

O agravo merece provimento.

Anoto, inicialmente, que em sede de embargos de terceiros opostos pelo Banco do Brasil (credor fiduciário) ficou decidido, em definitivo, em face do trânsito em julgado da sentença lá proferida (fls. 482/486), a insubsistência da penhora que havia recaído sobre o imóvel dos agravados e que havia, inclusive, sido averbada na matrícula correspondente (fl. 186).

Diante dessa decisão, o agravante pediu que a penhora recaísse sobre os direitos aquisitivos dos devedores fiduciários, sobrevivendo, então, a decisão atacada, de indeferimento do pedido porque o imóvel está vinculado ao programa Minha Casa Minha Vida.

Tal decisão, contudo, não pode ser prestigiada neste julgamento.

Ora, integrando o imóvel um condomínio edilício, diante da falta do pagamento dos rateios das despesas comuns do prédio, não é minimamente razoável admitir que os direitos aquisitivos dos devedores não possam ser penhorados.

Tal entendimento tem sido sufragado pelo Superior Tribunal de Justiça. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS AQUISITIVOS. PENHORA. POSSIBILIDADE. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PAGAMENTO DE DÉBITO CONDOMINIAL. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE.

1. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 20/6/2023 e concluso ao gabinete em 4/8/2023.

2. O propósito recursal consiste em dizer se são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

4. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que é possível a penhora de direitos aquisitivos - de titularidade da parte executada - derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia.

3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Assim, como ainda não se adquiriu a propriedade plena, eventual penhora não poderá recair sobre o direito de propriedade - que pertence ao credor fiduciário -, mas sim sobre os direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia.

Precedentes.

5. A partir da interpretação sistemática do inciso I do art. 833 do CPC/2015 e do disposto no §1º do mesmo dispositivo legal, conclui-se que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

6. Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois, em razão da exceção esculpida no §1º do art. 833 do CPC/2015, é possível a penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária.

7. Recurso especial provido para deferir a penhora dos direitos aquisitivos derivados do contrato de alienação fiduciária do imóvel gerador do débito condominial.

(REsp n. 2.086.846/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023.)

Inúmeros são os precedentes desta Corte no mesmo sentido:

*Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Insurgência contra r. decisão que indeferiu penhora sobre direitos aquisitivos pertencentes aos executados, sobre o imóvel gerador da dívida condominial. Reforma necessária. **O imóvel sobre o qual recai a dívida condominial é vinculado a programa de habitação assistencial.** Porém, tanto a legislação específica que regulamenta a aquisição de tais imóveis, como também, o art. 833, I, do CPC, que dispõe sobre a impenhorabilidade de bens inalienáveis, não fazem referência à vedação da constrição de direitos aquisitivos decorrentes da alienação fiduciária, caso dos autos. Mais; o § 1º do artigo 833, do CPC, por sua vez, dispõe que a impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, como é o caso das taxas condominiais. Logo, a conclusão que se impõe é a de que os direitos aquisitivos dos executados sobre a unidade geradora da dívida, podem ser penhorados. Posicionamento diverso implicaria na outorga a todos os devedores fiduciários vinculados a programas habitacionais assistenciais para que deixassem de adimplir dívidas condominiais, ante a impossibilidade de execução judicial do direito aquisitivo, o que prejudicaria a massa condominial e demais condôminos. Precedentes jurisprudenciais, inclusive do C. STJ. Recurso provido.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2391718-34.2024.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Recurso interposto contra respeitável

*decisão que indeferiu a penhora de direitos aquisitivos do imóvel gerador das despesas. Despesas condominiais geradas pelo próprio imóvel (caráter "propter rem"). **Possibilidade de penhora dos direitos que a devedora possui sobre o bem adquirido através do Programa "Minha Casa, Minha Vida". Precedentes.** Penhora que se opera apenas sobre os direitos aquisitivos do imóvel e não sobre a propriedade plena. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2265701-50.2024.8.26.0000; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/02/2025; Data de Registro: 18/02/2025)*

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a penhora dos direitos sobre a unidade geradora do débito do condomínio. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste na possibilidade de a penhora recair sobre os direitos aquisitivos do imóvel gerador dos subsídios condominiais, adquiridos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. III. Razões de Decidir 3. É possível a penhora dos direitos aquisitivos da devedora, pois a unidade geradora da dívida não pertence à executada, mas sim ao credor fiduciário, conforme artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97. 4. **Precedentes do C. STJ e desta Corte autoriza a penhora dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, mesmo em imóveis vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, para pagamento de taxas condominiais.** IV. Dispositivo 5. Recurso provido.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2380963-48.2024.8.26.0000; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 10/02/2025)

*Agravo de Instrumento. Despesas Condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada indeferiu a penhora sobre os direitos do agravado sobre do imóvel, tendo em vista tratar-se de bem inserido no **programa governamental Minha Casa Minha Vida. Reforma necessária. A Lei nº 11.977/09 não impede a***

penhora dos direitos aquisitivos, especialmente em casos de inadimplência das despesas condominiais. Destarte, impedimento algum há à penhora dos direitos havido pelo agravado sobre a unidade devedora. Inteligência do artigo 835, XII, do Código de Processo Civil. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2192198-93.2024.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)

“DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PLEITO DE PENHORA SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS DOS EXECUTADOS SOBRE A UNIDADE CONDOMINIAL. IMÓVEL VINCULADO A PROGRAMA HABITACIONAL ASSISTENCIAL ADQUIRIDO POR MEIO DE FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ADMISSIBILIDADE. AGRAVO PROVIDO. Tratando-se de imóvel adquirido por meio de financiamento com alienação fiduciária, a titularidade do domínio é da credora fiduciária, que não integra o polo passivo da execução. Possibilidade, porém, da incidência da constrição sobre o direito eventual resultante do negócio de que são titulares os devedores fiduciantes, mesmo no caso de imóvel adquirido por força de programa habitacional especial para pessoas de baixa renda, por ausência de óbice legal.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2205129-31.2024.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2024; Data de Registro: 19/08/2024)

Agravo de instrumento Execução de débitos condominiais Decisão de primeiro grau que indeferiu a penhora dos direitos do executado sobre o imóvel alienado fiduciariamente Recurso do exequente. 1. Penhora do imóvel Impossibilidade - O caráter propter rem (ambulatorio) do débito condominial (art. 1.345, do CC/02) é excepcionado pelo art. 1.368-B, do CC/02, e art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, quando se tratar de imóvel gravado com alienação fiduciária em garantia - Nessa situação específica, a

*responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais é do devedor-fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel - Não é admissível a penhora da propriedade do bem imóvel, alienado fiduciariamente, para satisfação de crédito originário de contribuição condominial, porquanto a coisa não integra o patrimônio do devedor-fiduciante, mas, sim, o do credor fiduciário (terceiro) Precedente do STJ e deste Colegiado. **2. Penhora dos direitos do executado sobre o mencionado imóvel, ainda que vinculado ao programa minha casa, minha vida Possibilidade Ainda o bem esteja vinculado ao programa "Minha Casa Minha Vida", é admissível a constrição dos direitos do devedor** - Precedentes deste TJSP A proteção do bem de família não se aplica na espécie Exceção prevista no art. 3º, inc. IV, da Lei n. 8.009/90. Agravo provido em parte, para deferir a penhora dos direitos sobre o imóvel.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2175553-90.2024.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2024; Data de Registro: 25/06/2024).

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de encargos condominiais. Recurso interposto contra respeitável decisão que reconsiderou despacho anterior e indeferiu a penhora do imóvel gerador das despesas. Despesas condominiais geradas pelo próprio imóvel (caráter "propter rem"). **Possibilidade de penhora dos direitos que a devedora possui sobre o bem adquirido através do Programa "Minha Casa, Minha Vida". Precedentes.***

RECURSO PROVIDO

(Agravo de Instrumento n. 2333268-35.2023.8.26.0000, Relator Dario Gayoso, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 14/05/2024).

Isto posto, voto pelo provimento do agravo de instrumento para deferir o pedido do agravante de penhora dos direitos aquisitivos dos agravados sobre o imóvel gerador dos rateios condominiais.

SÁ DUARTE, Relator