



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000308363

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2026552-31.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, é agravado CONDOMINIO PARQUE REINO DA INGLATERRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2026552-31.2024.8.26.0000.

Agravante: Caixa Econômica Federal.

Agravado: Condomínio Parque Reino da Inglaterra.

Interessada: Caroline Priscila Soares.

Ação: Execução de Título Extrajudicial.

Origem: 2ª Vara Cível de Ribeirão Preto.

Juiz de 1ª instância: Dr. Renê José Abrahão Strang.

Voto nº 14.565.

EXECUÇÃO. Taxa condominial. Determinação superior para abertura de prazo para apresentação de contraminuta. Hipótese em que o imóvel foi alienado fiduciariamente em garantia. Natureza *propter rem* que não autoriza a penhora de patrimônio de terceiro, agora reduzida. Responsabilidade patrimonial que vincula apenas os bens do devedor. Art. 789 do CPC. Possibilidade, somente, de constrição dos direitos que lhe caiba sobre a unidade. Precedentes da Corte e desta Câmara. Recurso provido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão reproduzida às fls. 18 deste instrumento, que indeferiu o levantamento da penhora sobre imóvel alienado fiduciariamente à agravante.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) o imóvel penhorado foi objeto de alienação fiduciária, registrada na sua matrícula; b) inviável se mostra a incidência de restrições judiciais por dívidas do devedor fiduciante; c) a executada é mera possuidora do apartamento.

Recebido com efeito suspensivo (fls. 35), por força do que decidiu o Excelso STJ (fls. 98/100), abriu-se prazo para apresentação de contraminuta (fls. 106), coligida às fls. 109/115.

É a síntese do necessário.

Vinga o recurso.

Com efeito, cuida-se de execução de cotas condominiais devidas pela moradora Caroline Priscila Soares (fls. 19/21).

Para a satisfação do crédito exequendo, houve pedido visando à penhora da unidade devedora (fls. 108/109 – origem), o que foi deferido às fls. 118 de lá.

Sobreveio petição da CEF, oportunidade em que se pleiteou o levantamento da penhora, diante da sua irregularidade. O pedido foi indeferido, pois as *despesas condominiais são consideradas propter rem e, por isso, o respectivo imóvel pode ser expropriado, a fim de satisfazer a mencionada dívida, ainda que garantido por alienação fiduciária (sic)* (fls. 18).

Pois bem. Respeitado o entendimento do MM. Juiz singular, a constrição não pode subsistir.

Isto porque a executada responde pela dívida apenas com seus bens¹ e, diante da alienação fiduciária dada em garantia, o imóvel objeto não integra, por ora, o seu acervo patrimonial.

E a natureza *propter rem* da dívida *sub judice* não autoriza a penhora de patrimônio de terceiro.

Ao rigor desse raciocínio, não há possibilidade de a penhora recair sobre a propriedade, mas apenas sobre os direitos que a requerida possui sobre o imóvel, conforme jurisprudência uníssona, também desta Colenda 28ª Câmara de Direito Privado.

Despesas de condomínio. Embargos de terceiro. Oposição fundada em penhora de unidade autônoma alienada fiduciariamente ao embargante. O fato de a obrigação de concorrer para o pagamento das despesas condominiais possuir natureza propter rem,

¹ CPC, art. 789.

por si só, não autoriza a penhora de unidade condominial objeto de alienação fiduciária, notadamente porque o devedor não é o proprietário do imóvel, ao menos enquanto subsistir a dívida atinente ao contrato de financiamento imobiliário. Penhorados direitos que o devedor possui sobre o imóvel. Possibilidade. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Recurso provido.²

Agravo de instrumento – Execução de Título Extrajudicial – Penhora sobre os direitos decorrentes da aquisição de imóvel – Possibilidade – Independe o fato de o bem ser proveniente do Programa de Habitação Popular Minha Casa Minha Vida – Inteligência dos artigos 789 e 835, inciso XII, ambos do Código de Processo Civil – Penhora que se opera apenas sobre os direitos aquisitivos do imóvel e não sobre a propriedade do bem – Decisão reformada. Recurso provido.³

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE CRÉDITOS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ADQUIRIDO DA CEF, ATUANDO NA QUALIDADE DE AGENTE GESTORA DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). INADIMPLÊNCIA DE MAIS DE 60 PRESTAÇÕES. PENHORA DOS DIREITOS QUE O DEVEDOR FIDUCIANTE POSSUI SOBRE O IMÓVEL COM POSTERIOR ALIENAÇÃO. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 7º-B e 7º-C DA LEI N.º 11.977/2009, COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI N.º 13.465/2017, 2º-A DA LEI N.º 10.188/2001 E 3º-A DA LEI N.º 12.693/2012. Ainda que a unidade condominial seja objeto de programa governamental subvencionado, tendo ela sido objeto de contrato garantido por alienação fiduciária, não adotando o FAR a providência prevista no art. 7º-C, III, da Lei n.º 11.977/2009, deve ser admitida a

² TJSP, AC 1003389-83.2020.8.26.0451, rel. Cesar Lacerda, j. 23.03.2021.

³ TJSP, AI 2193972-32.2022.8.26.0000, rel. Henrique Rodríguero Clavisio, j. 08.11.2022.

penhora dos direitos do devedor fiduciante e posterior alienação do imóvel. Recurso provido.⁴

Ex positis, pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso para REDUZIR a penhora referente ao imóvel inscrito na Matrícula nº 178.848 do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, agora restrita aos direitos aquisitivos titularizados pela devedora.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁵, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁴ TJSP, AI 2170943-50.2022.8.26.0000, rel. Almeida Sampaio, j. 17.10.2022.

⁵ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.