



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312085

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2296554-42.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante OLIVER DE CHICO, são agravados CONDOMÍNIO PORTALE MATTINO e LUCILEINE ALEXANDRINO MICHELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: São Paulo – Foro Central - 11ª Vara Cível

AGTE.: Oliver de Chico

AGDO.: Condomínio Portale Mattino

JUIZ: Luiz Gustavo Esteves

29ª Câmara do Direito Privado

VOTO Nº 18.284

Ementa: Agravo de Instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Despesas condominiais. Arrematação judicial. Agravo de instrumento interposto pelo executado contra decisão que rejeitou a impugnação à arrematação. Descabimento. Com efeito, examinados os autos, deles consta que o débito exequendo, era de R\$ 28.964,96 para julho/2024, já deduzidos os depósitos judiciais de R\$ 919,61 e de R\$ 5.310,25, levados a efeito pelo executado, ora agravante. É verdade que o executado/agravante comprovou ter efetuado no dia da arrematação, qual seja, 09/08/2024, novo depósito judicial no valor de R\$ 16.000,00. Contudo, a toda evidência, referido valor se afigura insuficiente à cobertura integral do débito exequendo. E, apesar do quanto alegado pelo agravante acerca da quitação integral da dívida, fato é que as planilhas de débito apresentadas pela parte contrária nos autos de origem, não foram alvo de impugnação específica, tornando-se, pois, incontroverso, o montante nelas apontado como devido. No que tange à alegada impenhorabilidade do bem de família, conquanto o imóvel constrito seja utilizado pelo devedor e sua família para moradia, fato é que a questão se enquadra na exceção prevista pelo dispositivo contido no in. IV, do art. 3º, da Lei 8009/90. 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. Não bastasse isso, tanto a legislação específica, como art. 833, I, do CPC, que dispõe sobre a impenhorabilidade de bens inalienáveis, não fazem referência à vedação da constrição de direitos decorrentes da alienação fiduciária, caso dos autos. Logo, a conclusão que se impõe é a de que os direitos aquisitivos do executado sobre a unidade geradora da dívida, podiam não

só ser penhorados, como também objeto de alienação judicial. Precedentes jurisprudenciais. Decisão mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **OLIVER DE CHICO**, contra r. decisão proferida nos autos do incidente de cumprimento de sentença que lhe move **CONDOMÍNIO PORTALE MATTINO**, que rejeitou impugnação à arrematação apresentada.

Assim decidiu o I. Juízo de Primeiro Grau:

Vistos.

- 1- Fls. 355/359: expeça-se o MLE.*
- 2. Fls. 362/365: ciência à parte exequente sobre o depósito realizado.*
- 3. Fls. 367/381: segue assinado o auto de arrematação. Aguarde-se o decurso do prazo para eventual impugnação.*
- 4. Fls. 382/390: ciente o juízo.*
- 5. Fls. 391/393: habilite-se aos autos.*
- 6. Fls. 394/434: rejeito a impugnação a arrematação. Não há nulidade a reconhecer, tendo em vista que não houve revogação da procuração outorgada a fls. 152, e os procuradores lá nomeados foram intimados de todas as decisões; vale notar que a parte sequer pleiteou ao juízo pela retificação do cadastro processual, aguardando o melhor momento para arguir a suposta nulidade, conduta que não se admite. Não bastasse, inconteste a inequívoca ciência da partes obre o leilão, considerando os diversos pedidos de sustação do ato (fls. 314/316, 337/339, 362/363).*

Sobre a alegada quitação do débito, não consta que tenha ocorrido, valendo notar que o depósito a fls. 364/365 é inferior ao débito remanescente apontado a fls. 357.

Por sua vez, a alegação de se tratar de bem de família não veio acompanhada de nenhum documento que indicasse tal circunstância, certo que, de acordo com a procuração a fls. 317, o executado reside em endereço diverso.

Isso dito, rejeito a impugnação.

Aguarde-se o decurso do prazo recursal desta decisão.

Intime-se" (A propósito, veja-se fls. 440/441 da origem).

Diz o agravante que na qualidade de executado na ação de origem, teve seu imóvel penhorado e levado a leilão para quitação da verba condominial em aberto.

Sucedee, que efetuou o pagamento integral dos débitos condominiais, satisfazendo, assim, a execução.

Porém, apesar de satisfeita a execução, o leilão foi realizado e o imóvel arrematado, em flagrante prejuízo aos princípios que norteiam ao processo de execução.

A seu ver, a decisão agravada, que homologou a arrematação do imóvel deve ser revista, pois a quitação do débito condominial concomitantemente ao leilão, torna injustificável a arrematação.

Pontua que o imóvel penhorado é o único que possui e é utilizado como sua residência, devendo assim, ser considerado bem de família e impenhorável, ante o disposto no art. 1º, da lei 8009/90.

Não obstante o art. 3º, da Lei 8009/90 disponha que a impenhorabilidade do bem de família não se aplica às dívidas condominiais, entende que no caso dos autos de origem, há que ser considerado o fato de ter havido a quitação integral do débito em execução, razão pela qual deve ser aplicada a proteção da impenhorabilidade de forma subsidiária.

Anota que o C. STJ vem adotando entendimento mais cauteloso e flexível quanto à penhora do bem da família, mesmo em execuções de dívidas condominiais, considerando o princípio da dignidade humana e direito fundamental à moradia.

No caso dos autos de origem, entende que a manutenção da r. decisão agravada, apesar de quitada a dívida, coloca o agravante e sua família em situação de extrema vulnerabilidade, por se tratar de sua única residência.

Considerando a satisfação da execução, entende o agravante que a arrematação deve ser anulada e a execução extinta, com fundamento no art. 924, inc. II, do CPC.

A arrematação também deve ser anulada, em observância do princípio da menor onerosidade, previsto pelo art. 805, do CPC, considerando a quitação integral do débito.

No caso dos autos de origem, verificada a quitação da dívida, há que ser considerada a Teoria da Satisfação da Execução, que orienta no sentido de que, uma vez satisfeita a obrigação, qualquer ato processual subsequente se torna desnecessário, inclusive sob pena de caracterização de ato atentatório à dignidade da Justiça, em razão da prática de atos executórios sem fundamento após o pagamento da dívida.

Considerando que a quitação da dívida, de fato não aconteceu antes da designação da hasta pública, mas antes da homologação da arrematação, a execução deve ser extinta, pois alcançado o objetivo do processo, o que invalida a arrematação.

Ademais, a arrematação após a quitação do débito, configura excesso de execução.

O dispositivo contido no art. 907, do CPC, confere ao executado o direito de quitar a dívida até a assinatura da carta de arrematação e, face à quitação efetivamente formalizada na ação de origem, a arrematação deve ser declarada nula com fundamento no art. 903, § 1º, inc. II, do CPC, posto que verificada causa extintiva da execução antes da arrematação.

Pugnou, pois, pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, pelo seu provimento, para que seja anulada a arrematação e a execução seja extinta, em razão da satisfação da dívida nela exigida.

Recurso tempestivo e acompanhado de regular preparo (fls. 15/16).

Recebidos os autos, foi deferido o efeito suspensivo ao recurso, determinando-se a suspensão dos efeitos da decisão agravada, até ulterior julgamento deste recurso.

Intimada, a parte contrária apresentou contrariedade (fls. 43/45), acompanhada de planilha de débito, batendo-se, em suma, pelo desprovimento do recurso.

Após, sobreveio manifestação do agravante, insistindo, em suma, na quitação das dívidas condominiais, bem assim na impenhorabilidade do bem objeto dos autos e, ainda, a nulidade da arrematação realizada (fls. 60/62).

É o relatório.

Adentrando ao mérito recursal, consigno que os autos de origem cuidam de execução de título extrajudicial, fundada em cobrança de despesas condominiais, promovida por CONDOMÍNIO PORTALE MATTINO contra OLIVER DE CHICO.

Com efeito, segundo consta dos autos, processada a execução e não tendo o exequente logrado localizar bens ou ativos financeiros em nome do executado para cobertura integral da dívida, foi requerida a penhora sobre os direitos aquisitivos pertencentes ao devedor, sobre o imóvel gerador da dívida condominial.

Posteriormente, o bem objeto das dívidas condominiais foi arrematado em hasta pública.

Porém, segundo alegado pelo agravante, o débito condominial teria sido integralmente quitado na mesma data da arrematação, razão pela qual, no seu entender, a execução deveria ser julgada extinta e a arrematação declarada nula.

Sem razão, no entanto.

Com efeito, examinados os autos, deles verifico constar que o débito

exequendo, por ocasião da planilha de débito de fls. 357/359 (autos de origem), não impugnada, frise-se, era de R\$ 28.964,96 para julho/2024, já deduzidos os depósitos judiciais de R\$ 919,61 e de R\$ 5.310,25 (fls. 318/319; 340/341 – autos de origem), levados a efeito pelo executado, ora agravante.

É verdade que o executado/agravante comprovou ter efetuado no dia da arrematação (fls. 368/371 – autos de origem), qual seja, 09/08/2024, novo depósito judicial no valor de R\$ 16.000,00, como revela o exame de fls. 364/365 (autos de origem).

Contudo, a toda evidência, referido valor se afigura insuficiente à cobertura integral do débito exequendo.

De fato, considerando o montante devido para julho/2024 (R\$ 28.964,96) e aquele depositado em agosto/2024 (R\$ 16.000,00), forçoso convir que ainda restaria o débito remanescente de R\$ 12.964,96 para julho/2024, sem contar as demais dívidas e despesas incorridas desde então, apontados pelo exequente, ora agravado, as fls. 46/47 destes autos de agravo.

E, apesar do quanto alegado pelo agravante acerca da quitação integral da dívida, fato é que as planilhas de débito apresentadas pela parte contrária a fls. 357/359 dos autos de origem, não foram alvo de impugnação específica, tornando-se, pois, incontroverso, o montante nelas apontado como devido.

Nessa toada, forçoso convir que o quanto alegado pelo agravante acerca da quitação do débito exequendo e, derradeiramente, da nulidade da arrematação do bem penhorado e objeto das despesas condominiais, não colhe êxito.

Por conseguinte, a invocação da proteção ao bem de família não comporta guarida.

Com efeito, tanto a legislação específica, como o art. 833, I, do CPC, que dispõe sobre a impenhorabilidade de bens inalienáveis, não fazem referência à vedação da constrição de direitos decorrentes da alienação fiduciária, caso dos autos (fls. 258 – autos de origem).

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.

Outrossim, conquanto o imóvel seja utilizado pelo devedor e sua família para moradia, fato é que a questão se enquadra na exceção prevista pelo dispositivo contido no in. IV, do art. 3º, da Lei 8009/90, *verbis*:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se

movido:

(...)

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar.”

Logo, a conclusão que se impõe é a de que os direitos aquisitivos do executado sobre a unidade geradora da dívida, podem ser penhorados.

Nesse sentido já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça.

Veja-se:

“COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. PENHORA INCIDENTE SOBRE DIREITOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, RELATIVO A IMÓVEL FINANCIADO PELO SFH. EMBARGOS DE TERCEIRO QUE VISAM DESCONSTITUIR O ATO CONSTRITIVO, SOB A ALEGAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. IMPENHORABILIDADE AFASTADA. PREVALÊNCIA DO DIREITO DO CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". SE A SUPOSTA AFRONTA A DISPOSITIVO LEGAL OCORRER NO JULGAMENTO DA APELAÇÃO, NECESSÁRIA A INTERPOSIÇÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, A FIM DE QUE A MATÉRIA SEJA PREQUESTIONADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO.

Em sede de recurso especial não se examina arguição de ofensa a texto da Lei Maior.

Se a questão federal surgir no julgamento da apelação, sem que sobre ela tenha o Tribunal local se manifestado, cumpre ao recorrente ventilá-la em embargos de declaração, sob pena de a omissão inviabilizar o conhecimento do recurso por falta de prequestionamento.

3. Precedentes das duas Turmas que integram a Segunda Seção deste Tribunal, admitem a penhora de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação para pagamento de taxas condominiais, não obstante o fato de ser considerado bem de família, a teor do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90.

4. Hipótese em que o ato construtivo não recaiu sobre o imóvel em si, mas sobre os direitos que exerce o promissário comprador.

5. Ausência de interesse da entidade integrante do SFH para arguir a Impenhorabilidade prevista na Lei n.º 8.009/90.

6. Sendo a ação principal uma demanda de cobrança de despesas condominiais (obrigação 'propter rem'), não se pode afirmar que o interesse da promitente-vendedora seja predominante em relação ao do Condomínio. Precedente da 3ª Turma. 7. No tocante ao dissídio interpretativo, a recorrente não cuidou de cumprir o disposto no art. 541, parágrafo único, do CPC e 255, § 2º, do RISTJ, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem as hipóteses confrontadas. Recurso não conhecido.” (REsp 187493/SP, 4ª T., Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJ 28/10/2008).

“EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA INCIDENTE SOBRE DIREITOS DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. PRETENSÃO DE

DESCONSTITUIR O ATO CONSTRITIVO SOB A ALEGAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (UNIDADE HABITACIONAL DESTINADA À MORADIA DE PESSOAS DE BAIXA RENDA). DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPENHORABILIDADE AFASTADA. O ordenamento jurídico não impede a penhora de imóvel financiado e hipotecado pelo Sistema Financeiro da Habitação para garantir o pagamento de despesas condominiais. Precedente do STJ. Hipótese em que, ademais, o ato construtivo não recaiu sobre o imóvel em si, mas sobre os direitos que exerce o compromissário-comprador. Ausência de interesse da entidade integrante do SFH para arguir a impenhorabilidade prevista na Lei n.º 8.009/90. Recurso especial não conhecido.” 2 - REsp 195335/SP, 4ª T., Rel. Min. Barros Monteiro, DJ 23/02/1999

Não pode passar sem observação, outrossim, que o devedor fiduciante possui, não uma simples expectativa de direito, mas, sim, um direito expectativo ou eventual, segundo ensina José Carlos Moreira Alves.

Confira-se:

“É certo que não é fácil saber quando se está diante de simples expectativa ou quando já se apresenta direito expectativo, pois essas figuras não revelam linha divisória nítida, e os autores como Von Tuhr e Larenz chegam a afirmar que a distinção decorre do maior ou menor grau de segurança da espera, ao passo que outros assim Demogue e Pontes de Miranda - entendem que a diferença se baseia na preponderância de elementos de fato ou de elementos jurídicos. Pontes de Miranda, ao expor sua tese, se utiliza destas palavras bastante esclarecedoras para configurar a simples expectativa de direito: 'Quem espera com dados do mundo jurídico mas o dado ou os dados do mundo fático preponderam, espera ainda no mundo fático: a expectativa simples é factica, ainda não entrou no mundo jurídico, posto que se componha de alguns elementos do mundo jurídico a razão de se esperar. Se A é pai de B e de C, B e C têm expectativa quanto à herança de A; se D foi contemplado no testamento de A, D tem expectativa quanto à herança de A; a morte de A, sem a mudança dos dados do mundo jurídico, é que faz entrar no mundo jurídico o suporte fático de que nascia (no mundo fático) a expectativa'”.

(...)

"Quer se adote o critério do grau de segurança da espera, quer se siga o da preponderância de elementos de fato ou de direito, o resultado, em se tratando de propriedade resolúvel - e, portanto, de propriedade fiduciária, que, com as características que lhe são próprias, se reveste desse caráter - é, em nosso entender, o mesmo: o expectante é titular de direito expectativo à aquisição da propriedade, que é o direito expectado.

Seu direito expectativo à recuperação da propriedade é direito real, pois - como acentuam Enneccerus-Nipperdey, exemplificando com o direito expectativo à aquisição de propriedade (Das Anwartschaftsrecht auf Eigentumserwerb ist daher ein dingliches Recht) - o direito expectativo é da mesma natureza que o direito expectado ("Dieses Recht in von gleicher Eeschaffenheit wie das Vollrecht").

Por outro lado, é esse direito - como, em geral, ocorre com os direitos expectativos - transmissível intervivos ou mortis causa, bem como susceptível de

ser empenhado, arrestado, sequestrado, penhorado e arrecadado, porquanto é ele, sem dúvida, um direito atual. E mesmo para a sua alienação não é necessária a anuência do credor titular do domínio fiduciário” (“Da alienação fiduciária em garantia”, nº 24, p. 174/176, 3ª ed., Forense.) – o grifo é nosso.

Em sendo, pois, o direito do executado, expectativo, forçoso convir que a vedação à penhora dos direitos aquisitivos, implicaria na outorga legal a todos os devedores fiduciantes vinculados 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.

Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal.

Veja-se:

“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)

Logo, a conclusão que se impõe é a de que os direitos aquisitivos do executado sobre a unidade geradora da dívida, podiam não só ser penhorados, como também objeto de alienação judicial.

Destarte, restando evidenciado que a somatória dos depósitos judiciais é insuficiente à cobertura ou quitação integral do débito exequendo, bem assim que o imóvel objeto da controvérsia não se submete aos benefícios do bem de família, bem andou o juízo a quo ao rejeitar a impugnação à arrematação levada a efeito pelo agravante.

Ante o exposto, mais não precisa ser dito para se conclua que o improvimento do recurso, é medida que se impõe.

Com tais considerações, **pelo meu voto, nego provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO