



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315765

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2077858-05.2025.8.26.0000, da Comarca de Araras, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ALVORADA, são agravados RICARDO ANTONIO ROCHA MOREIR e PRISCILA JULIANA ROCHA MOREIRA.

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) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2077858-05.2025.8.26.0000

Processo originário nº 0001117-09.2023.8.26.0038

Agravante: Condomínio Residencial Parque Alvorada

Agravado: Ricardo Antonio Rocha Moreir e outro

Comarca: Araras

Juiz (a): Antonio César Hildebrand e Silva

Voto nº 11719

Execução de título extrajudicial decorrente de despesas condominiais – Insurgência contra decisão que deferiu penhora dos direitos da parte agravada sobre o imóvel gerador da dívida, alienado fiduciariamente – Descabimento da penhora da totalidade do bem – Constrição que não pode atingir bem de terceiro (credor fiduciário) – Irrelevância da natureza propter rem da obrigação – Admissibilidade, somente, de penhora de eventuais direitos sobre a coisa, nos termos do art. 845, XII, do Código de Processo Civil – Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e desta Câmara – Decisão mantida – Agravo de instrumento desprovido.

1. Agravo de instrumento manifestado contra decisão que deferiu a penhora dos direitos da parte agravada sobre o imóvel gerador da dívida, alienado fiduciariamente.

Em síntese, o condomínio agravante argumenta a necessidade de penhora da totalidade do bem, diante da característica *propter rem* da obrigação. Diz que o Superior Tribunal de Justiça admite a penhora da propriedade plena do bem. Pugna pela concessão de efeito suspensivo.

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

Não é viável a penhora sobre a totalidade dos bens garantidos por alienação fiduciária, especialmente porque o bem pertence a terceiro estranho ao processo executivo.

O devedor fiduciante, nessa situação, é mero possuidor da coisa, sendo, inclusive, irrelevante a natureza *propter rem* da dívida.

Nesse sentido, o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça:

“Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes [...] (STJ, 4ª-T, AgInt no REsp 1.819.448/SP, Rel. Min. Raul Araújo, j. 03/03/2020).

Na mesma linha, são os precedentes desta Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Condomínio – Deferimento da penhora dos direitos do devedor fiduciante sobre a unidade geradora da dívida, em cumprimento de sentença relativo a despesas de condomínio – Inconformismo do exequente – Pretensão de que a penhora recaia sobre o imóvel, não apenas sobre os direitos que o executado possui sobre o bem – Não

cabimento – Aplicação do art. 835, XII, do Código de Processo Civil – Diante da impossibilidade de penhora do bem inalienado fiduciariamente, possível a penhora sobre os direitos decorrentes da alienação – Precedentes do C. STJ e desta C. Câmara – Alegada preferência do crédito condominial correspondente a questão diversa, a ser apreciada na origem, se o caso – Decisão mantida – Recurso não provido (Agravado de Instrumento nº 2065266-65.2021.8.26.0000; Rel. Des. Jayme de Oliveira; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 26/07/2021).

Despesas de condomínio - Cobrança - Cumprimento de sentença - Penhora do imóvel gerador das despesas condominiais - Impossibilidade - Imóvel objeto de alienação fiduciária - Tratando-se de imóvel alienado fiduciariamente é possível penhorar apenas os direitos do devedor fiduciante - Agravado não provido (Agravado de Instrumento nº 2145286-43.2021.8.26.0000; Relª Desª Silvia Rocha; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 06/07/2021).

Portanto, nos termos do art. 835, XII, do Código de Processo Civil, somente é possível admitir a penhora de direitos do agravado sobre o imóvel, como bem decidido em primeira instância.

Ainda que assim não fosse, é preciso observar que para a penhora da totalidade do imóvel, como sustentado no

precedente reproduzido no recurso, seria indispensável alojar a instituição financeira no polo passivo, o que não ocorreu.

3. Do exposto, **proponho o desprovimento do recurso.**

MÁRIO DACCACHE
Relator