



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320398

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2004585-27.2024.8.26.0000, da Comarca de Birigüi, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, Interessados ALTAIR DE SOUZA SANCHEZ, ANY CAROLINE CAPEL SANCHEZ e MUNICÍPIO DE BIRIGÜÍ, são agravados CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE BOSQUE DOS GIRASSÓIS e FELIPE MUDOLON MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 200485-27.2024.8.26.0000

Voto n. 34.847

Comarca: Birigui (2ª Vara Cível)

Agravante: Caixa Econômica Federal

Agravados: Condomínio Residencial Parque Bosque dos Girassóis e Felipe Mudolon Martins

Interessados: Altair de Souza Sanchez e Any Caroline Capel Sanchez

MM. Juiz: *Lucas Gajardoni Fernandes*

Processual. Execução de título extrajudicial. Insurgência contra decisão que consignou ser impossível pretendida reserva do valor de crédito em caso de arrematação.

Imóvel gerador das despesas condominiais alienado fiduciariamente em garantia. Penhora dos direitos que sobre ele detém o executado. Arrematantes que se sub-rogaram nos direitos e deveres do devedor fiduciante. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto pela Caixa Econômica Federal, credora fiduciária, contra a decisão de fls. 306 dos autos de origem que nos autos da execução de título executivo extrajudicial proposto pelo Condomínio Residencial Parque Bosque dos Girassóis em face de Felipe Mudolon Martins, indeferiu pedido de anulação da arrematação e de reserva do valor do crédito.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo e pela reforma da decisão combatida ao argumento de que o bem alienado fiduciariamente não pode ser penhorado; na hipótese de manutenção da penhora o saldo devedor deve ser integralmente quitado, uma vez que se trata de crédito preferencial (fls. 1/6).

Recurso processado com medida de urgência restrita à suspensão dos efeitos da arrematação dos direitos sobre o imóvel de matrícula n. 83.890 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Birigui (SP), notadamente a assinatura do auto de arrematação de fls. 264/266 dos autos de origem e o levantamento do crédito pelo exequente (fls. 17/18).

II – Fundamentação.

O recurso não comporta provimento.

Primeiro, impende consignar que não se pode cogitar da “*impenhorabilidade do imóvel na espécie, porque está alienado fiduciariamente*” (fls. 5), já que o que houve na origem foi a penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia (conforme permite o artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil).

Passado isso, tampouco há de se exigir dos arrematantes que promovam a imediata quitação do débito do financiamento, sob pena de inviabilizar a alienação judicial e mormente porque o que ocorreu com a alienação desses direitos é a mera substituição do devedor fiduciante (do executado para os arrematantes), que assumiram o encargo de quitar as prestações decorrentes do financiamento (podendo optar, apenas se assim desejarem, em quitar o financiamento antecipadamente).

Nesse sentido, invocam-se os seguintes julgados deste E.

Tribunal de Justiça (inclusive deste órgão colegiado), *mutatis mutandis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Imóvel alienado fiduciariamente – Penhora dos direitos do devedor fiduciante deferida – Decisão de primeiro grau que salientou ser viável o leilão somente se a avaliação e o lance mínimo corresponder a soma do valor para quitação do contrato de alienação fiduciária e do débito exequendo, dando preferência ao crédito fiduciário - Penhora e leilão que devem incidir apenas sobre os direitos do devedor fiduciante sobre o bem, avaliando-se, em consequência, apenas esses direitos - Alienação dos direitos que não atinge o credor fiduciário – Arrematante que se sub-roga nos direitos e deveres do devedor fiduciante - Recurso provido. (35ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2090448-19.2022.8.26.0000 – Relator Melo Bueno – Acórdão de 23 de agosto de 2022, publicado no DJE de 26 de agosto de 2022, sem grifo no original).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão que, na execução de título extrajudicial para recebimento de despesas condominiais, determinou a penhora sobre imóvel objeto de alienação fiduciária. A Caixa Econômica Federal, na condição de interessada, insurgiu-se contra a penhora, ao argumento de que é proprietária resolúvel do bem, culminando no levantamento da constrição. De fato, o imóvel alienado fiduciariamente integra o patrimônio do credor, ainda que temporariamente, de maneira que o bem não pode responder por obrigações do devedor fiduciante. Contudo, assentou a jurisprudência desta Egrégia Corte, arrimada em firmes precedentes estabelecidos no âmbito do STJ, que, cuidando-se de imóvel dado em garantia fiduciária objeto de contrato de financiamento imobiliário, eventual penhora poderá recair sobre os direitos aquisitivos titularizados pelo executado sobre o bem. Como consequência disso, em caso de hasteamento e arrematação, subrogar-se-á o arrematante nos direitos e obrigações do devedor fiduciante, substituindo-o na relação contratual com o credor fiduciário. De rigor, portanto, a reforma, em parte, da decisão hostilizada, a fim de restringir a penhora aos direitos aquisitivos do executado, decorrentes da alienação fiduciária. Recurso parcialmente provido. (34ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2271686-34.2023.8.26.0000 – Relator Issa Ahmed – Acórdão de 28 de novembro de 2023, publicado no DJE de 30 de novembro de 2023, sem grifo no original).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (DESPESAS CONDOMINIAIS) – PREFERÊNCIA DE CRÉDITO – Decisão agravada que reconheceu a preferência da credora fiduciária, a quem cabe levantar o produto da arrematação – Descabimento – Despesas condominiais, por sua natureza propter rem, preferem ao crédito decorrente de alienação fiduciária, notadamente porque se

destinam à conservação do bem comum, consoante entendimento jurisprudencial e Súmula 478 do Col. STJ – Alienação judicial dos direitos onerados que, nos termos do art. 857, §1º, do CPC, apenas permite ao arrematante sub-rogar-se na posição do devedor fiduciário e retomar a propriedade plena em caso de quitação do financiamento – Produto da arrematação devido preferencialmente ao condomínio, permanecendo imutável a relação jurídica da propriedade fiduciária – Precedentes deste E. TJSP – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO. (28ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2078129-19.2022.8.26.0000 – Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes – Acórdão de 12 de junho de 2023, publicado no DJE de 20 de junho de 2023, sem grifo no original).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Deferimento de penhora dos direitos aquisitivos que o executado tem sobre a unidade condominial geradora do débito exequendo, a qual é objeto de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária. Inconformismo. Interposição de agravo de instrumento pela credora fiduciária, ora terceira interessada. Unidade condominial geradora do débito exequendo foi adquirida pelo executado mediante contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária. Aludido contrato de financiamento não foi quitado, de modo que a credora fiduciária, ora terceira interessada, é titular da propriedade resolúvel da unidade condominial e o devedor fiduciante, ora executado, é titular de direitos aquisitivos, conforme os artigos 1.359, 1.360 e 1.368-B, do Código Civil. Penhora impugnada se mostra adequada, eis que a constrição se deu apenas sobre os direitos aquisitivos que o devedor fiduciante, ora executado, tem sobre a unidade condominial, em respeito ao princípio da responsabilidade patrimonial previsto no artigo 789 do CPC. Eventual arrematante do bem onerado se sub-rogaria nos direitos e obrigações do devedor fiduciante perante a credora fiduciária. Afastamento da pretensão de reserva de valor obtido com a arrematação, eis que, com a sub-rogação, o eventual arrematante substituiria o devedor fiduciante na relação contratual com a credora fiduciária e, por consequência, assumiria a obrigação de quitar o contrato de financiamento. Pretensões formuladas neste recurso não merecem acolhimento. Manutenção da r. decisão é medida que se impõe. Agravo de instrumento não provido. (26ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2258484-87.2023.8.26.0000 – Relator Carlos Dias Motta – Acórdão de 14 de novembro de 2023, publicado no DJE de 21 de novembro de 2023, sem grifos no original).

Mais não é preciso que se diga para demonstrar que a decisão vergastada deve ser mantida incólume, impondo-se a rejeição da pretensão recursal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)