



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

Registro: 2025.0000317498

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071046-44.2025.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados CONDOMÍNIO PARQUE FREMONT e CATARINE AIRELE FERREIRA.

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, 31 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2071046-44.2025.8.26.0000.

Agravante: Caixa Econômica Federal.

Agravados: Condomínio Parque Fremont e Catarine Airele Ferreira.

Ação: Homologação de Transação Extrajudicial (cumprimento de sentença).

Origem: 5ª Vara Cível de Franca.

Juíza de 1ª instância: Dra. Milena de Barros Ferreira.

Voto nº 14.669.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
Débito condominial. Hipótese em que o imóvel foi alienado fiduciariamente em garantia. Natureza *propter rem* que não autoriza a penhora de patrimônio de terceiro. Responsabilidade patrimonial que vincula apenas os bens do devedor. Art. 789 do CPC. Possibilidade, somente, de constrição dos direitos que lhe caibam sobre a unidade. Precedentes do STJ, da Corte e desta Câmara. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão proferida às fls. 131/132 (origem), que deferiu *a alienação da integralidade do imóvel mediante leilão somente na modalidade eletrônica, consignando-se o valor do débito do financiamento no edital (sic)*, em que pese a estar ele alienado fiduciariamente em favor da instituição financeira ora agravante.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) não concordou com o leilão da integralidade do imóvel, apenas com a avaliação feita; b) o imóvel que está alienado fiduciariamente não poderá ser penhorado; c) a propriedade do bem, ainda que resolúvel, pertence ao credor fiduciário; d) a penhora deve recair apenas sobre os direitos do devedor fiduciante.

Recebido com efeito suspensivo (fls. 26), vieram-me os autos conclusos.

É a síntese do necessário.

Vinga o recurso.

Com efeito, cuida-se de cumprimento de sentença de homologatória de acordo, em razão de cotas condominiais devidas pela moradora Catarine Ariele Ferreira (fls. 02/03 – origem).

Para satisfação do crédito exequendo houve pedido visando à penhora da unidade devedora (fls. 115/116 – origem); o que foi deferido por meio da decisão ora atacada.

A agravante, contudo, na condição de terceira interessado, insurge-se em face de referida conclusão, a arguir, em resumo, que é a proprietário do bem penhorado e que não pode sofrer restrição a este direito em razão de débito de terceiro – no caso, da devedora fiduciante – a qual deve responder pela dívida apenas com seus bens.¹

Em razão da alienação fiduciária firmada por Catarine em favor da agravante (R.05 – fls. 39 da origem), o imóvel gerador da dívida condominial não integra, por ora, o acervo patrimonial da executada, e a natureza *propter rem* da dívida *sub judice* não autoriza a penhora de patrimônio de terceiro.

Ao rigor desse raciocínio, ao contrário do que pretende fazer crer o exequente, não há possibilidade de a penhora recair sobre a propriedade, mas apenas sobre os direitos que a devedora possui sobre o imóvel, conforme jurisprudência uníssona, inclusive, desta Colenda 28ª Câmara de Direito Privado, devendo ser alterado o comando da origem.

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, por si só, não autoriza a penhora de unidade condominial objeto de alienação fiduciária, notadamente porque o devedor não é o proprietário do

¹ CPC, art. 789.

*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 penhora dos direitos do devedor fiduciante e posterior

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.

*alienação do imóvel. Recurso provido.*⁴

Outrossim, bem delineados os interesses em litígio, viável o imediato julgamento da problemática posta pelo colegiado, na linha da recente jurisprudência do STJ⁵, sem que se possa falar em prejuízo.⁶

Ex positis, pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso para determinar a redução do âmbito da penhora referente ao imóvel matriculado sob o nº 109.479, do Cartório de Registro de Imóveis de Franca, agora restrita aos direitos aquisitivos titularizados pela devedora.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁷, **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 STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1.940.748/SP, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 23.10.2023; REsp 2.086.846/DF, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 12.09.2023.

⁶ CPC, art. 282, § 1º.

⁷ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.