



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319887

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2347860-50.2024.8.26.0000, da Comarca de Votorantim, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA PEDROSO II (JUSTIÇA GRATUITA), é agravada DANIELA CRISTINA LÚCIO ZACARIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA PEDROSO II (Exequente)

AGRAVADA: DANIELA CRISTINA LÚCIO ZACARIAS (Executada)

COMARCA: VOTORANTIM

MAGISTRADA PROLATORA DA DECISÃO: DRA. GRAZIELA GOMES DOS SANTOS BIAZZIM

VOTO 45876

(m)

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA SOBRE OS DIREITOS QUE A EXECUTADA DETÉM SOBRE O IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO CONDOMINIAL - POSSIBILIDADE

I - Condomínio exequente, visando à penhora de direitos aquisitivos sobre imóvel para satisfação de débitos condominiais em atraso;

II – Possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos da executada sobre imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, apesar de ser propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal;

III - A jurisprudência do c.STJ permite a penhora dos direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel, mesmo quando este pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial, administrado pela Caixa Econômica Federal.

RECURSO PROVIDO

Vistos.

Trata-se de **agravo**, interposto na modalidade, **de Instrumento** contra a r. decisão de fls. 81, dos autos de origem, que indeferiu a penhora do bem imóvel em nome da executada, tendo em vista que na matrícula, há indicação de que houve arrendamento residencial – FAR – que compõe patrimônio público.

Afastou, ainda, a d. Magistrada *a quo*, a penhora dos direitos sobre o bem, ao fundamento de que, em caso de inadimplemento do financiamento, não há saldo a ser restituído, pois o imóvel deve ser direcionado

a outro beneficiário previamente cadastrado, não sendo adequada a designação de hasta para sua alienação (nos termos do artigo 6º-A, §9º, da Lei 11.977/09). Determinando a manifestação do credor, em termos de prosseguimento, sob pena de envio dos autos ao arquivo.

Aduz o agravante, em síntese, que a executada possui direitos reais sobre o imóvel (matrícula colacionada às fls. 70/72 – autos de origem), e, nesta condição alega que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de bem integrante do Programa Minha Casa Minha Vida para quitação de débito condominial. Argumenta que os direitos de compromissário-comprador ou o próprio bem imóvel gerador da dívida poderá ser levado a leilão, mesmo que seja o único bem do devedor.

Efeito suspensivo concedido (decisão de fls. 110/11).

Ausente contraminuta, ainda que devidamente intimada a parte agravada (fls. 110).

É a síntese do necessário.

Trata-se, na origem, de cumprimento de sentença iniciado em 2022, visando o condomínio agravante o recebimento das verbas condominiais inadimplidas pela parte executada (totalizando no início da execução o valor devido de R\$ 7.588,88).

Diversas tentativas para localizar valores e/ou bens restaram infrutíferas. Inclusive, em 09.03.2023 (fls. 30 – autos de origem), a executada fora intimada pessoalmente acerca do débito, tendo decorrido o prazo para pagamento voluntário do débito.

O agravante pretende a penhora sobre os direitos que a agravada possui sobre o imóvel, visto que o bem está alienado.

Pois bem.

Respeitado entendimento diverso, **a penhora dos direitos aquisitivos não compromete o caráter social do programa Minha Casa, Minha Vida**, porque o imóvel não pode ser transferido até a quitação completa do financiamento. Assim, o entendimento da corte contribui para a proteção social, sem desconsiderar os direitos financeiros dos credores legítimos.

O FAR é um dos principais fundos que apoiam as políticas habitacionais do Governo Federal.

No caso em comento, **há que se permitir a penhora dos direitos que a executada detém sobre o imóvel gerador do débito condominial.** Ademais, consta expressamente que a Caixa Econômica Federal é proprietária fiduciária do referido imóvel (fls. 70/72 da origem). Registre-se que, em caso similar, o **c. STJ reconheceu que mesmo com a circunstância de o imóvel pertencer ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de proprietária fiduciária, é incabível a penhora do imóvel, mas permitida a constrição sobre os direitos do devedor sobre o imóvel,** consoante se verifica na seguinte decisão monocrática proferida no REsp n. 1.707.209, Ministro Raul Araújo, DJe de 01/12/2022:

“(...) Decido.

O eg. Tribunal local indeferiu o pedido de penhora, em sede de ação de execução de taxas condominiais, sobre bem imóvel, porquanto alienado fiduciariamente, assegurando, entretanto, a possibilidade de constrição dos direitos da devedora fiduciante decorrentes do contrato de alienação fiduciária, conforme se infere das seguintes passagens do v. acórdão recorrido, in verbis:

"O pedido de penhora sobre o imóvel que deu causa à cobrança das taxas de condomínio foi indeferido porque é de propriedade da Caixa Econômica Federal e não da executada, ora agravada (fl. 92).

Na sentença reconheceu-se que a requerida é possuidora do apartamento n. 14, do bloco 09, do Condomínio Residencial Vila Mariana, bem como que não houve o pagamento das taxas condominiais de abril de 2012 e de junho de 2012 a setembro de 2013 (fls. 58/60).

Iniciado o cumprimento de sentença e, diante da ausência de pagamento espontâneo e do insucesso da penhora via Bacenjud (mov. 120.1 - Projudi), o Condomínio Residencial Vila Mariana, requereu a penhora do imóvel que originou a dívida.

[...]

Extrai-se da matrícula do imóvel (mov. 135.2) que o bem "compõe o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - PAR (...) criado no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial PAR, instituído na Lei nº 10.183, de 12.02.2001, (...) sendo mantido sob propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal – CEF.

Portanto, o imóvel que gerou a dívida condominial e cuja penhora se pretende não é de propriedade de Maria Aparecida Cândido Alves, que somente figura como devedora-fiduciante.

Diante deste contexto, o bem alienado fiduciariamente, de propriedade do credor - fiduciário (Caixa Econômica Federal) não pode ser penhorado por dívidas do devedor-fiduciante.

[...]

Logo, inviável a penhora do imóvel porque importaria em responsabilizar o credor - fiduciário por dívida originada pelo devedor-fiduciante, podendo, todavia, recair a penhora sobre os direitos de Maria Aparecida Cândido Alves decorrentes do contrato firmado com a Caixa Econômica Federal. (fls. 163/166) Com efeito, o entendimento sufragado no v. acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EMBARGADO. 1. **Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.**

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, **ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias. Precedentes.**

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em

14/6/2021, DJe de 17/6/2021. (Grifos meus).

Diante de tais ponderações, deve ser acolhido o pleito recursal para deferir a penhora sobre os direitos que a executada detém sobre o imóvel gerador do débito condominial.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Diante do exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para deferir a penhora sobre os direitos que a executada detém sobre o imóvel gerador do débito condominial.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI
Relatora