



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317387

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2048222-91.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDA RIBEIRÃO II - SABIÁ, RODRIGO CORCINO DE SOUZA e ANDREIA CRISTINA DA SILVA CORCINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Agravo conhecido em parte e, na parte conhecida, negado provimento. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8827

Agravo de Instrumento 2048222-91.2025.8.26.0000

Agravante: Caixa Econômica Federal

Agravados: Condomínio Residencial Vivenda Ribeirão II - Sabiá, Rodrigo Corcino de Souza e Andreia Cristina da Silva Corcino

Origem: Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível

M.Ma. Juíza: Isabela de Souza Nunes Fiel

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. DÉBITOS CONDOMINIAIS.

Respeitável decisão considerando que o arrematante assumirá a posição do devedor fiduciante junto ao banco credor fiduciário.

Recurso da Caixa Econômica Federal que pugna pelo levantamento da penhora e alega que o arrematante deverá quitar integralmente o saldo devedor com o banco e não se sub-rogar nos direitos dos devedores fiduciantes.

Levantamento da constrição. Matéria já decidida. Preclusão. Não conhecimento.

Possibilidade de substituição dos devedores pelo arrematante no contrato de alienação fiduciária. Ausência de prejuízo ao banco que poderá adotar as medidas necessárias à retomada do bem na hipótese de inadimplência. Jurisprudência.

AGRAVO CONHECIDO EM PARTE; E NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de execução de débitos condominiais.

Respeitável decisão (p. 277/278 dos autos de origem) assim considerou: “(...) **No meu entender, o conteúdo econômico de tais direitos aquisitivos do devedor fiduciante equivalem ao valor de mercado do bem, subtraído do saldo devedor do contrato de financiamento, já que o arrematante assumirá a posição do devedor fiduciante, podendo alternativamente continuar arcando com o pagamento das parcelas ou quitar o financiamento (...)**” (destaquei) (p. 277 dos autos de origem, especificamente).

A Caixa Econômica Federal, credora fiduciária do imóvel que será

levado a leilão, interpôs agravo de instrumento alegando que, na hipótese de arrematação, o arrematante deverá quitar integralmente o saldo devedor com o banco sem se sub-rogar nos direitos dos devedores fiduciantes. Destaca a impossibilidade de ser alterado o contrato firmado entre a instituição financeira e os devedores fiduciantes e que a propriedade do bem, ainda que resolúvel, pertence ao credor fiduciário. Entende não ser possível a constrição do bem por dívida de responsabilidade dos devedores fiduciantes. Pugna pela concessão de efeito suspensivo e pelo provimento do recurso.

Efeito suspensivo denegado (p. 14/15).

Ausência de contraminuta.

Recurso tempestivo, com recolhimento do preparo (p. 23/24).

É o relatório.

V O T O.

Desnecessário renovar a tentativa de intimação da parte agravada que não possui representação, pois o resultado do recurso, caso prevaleça este voto, não trará prejuízo aos recorridos.

Neste sentido:

EMENTA: EMBARGOS DECLARATÓRIOS – Inexistência de vício no Acórdão recorrido – Não preenchimento, portanto, dos requisitos inerentes ao recurso – Alegação de nulidade por ausência de intimação para apresentação de contraminuta (art. 1.019, II, do CPC) – Prejuízo processual não configurado diante do improvimento do recurso interposto pela parte embargada – Prevalência do princípio do *pas de nullité sans grief* – EMBARGOS REJEITADOS (TJSP - Embargos de Declaração Cível 2063608-69.2022.8.26.0000 - Relator: Luis Fernando Nishi - 32ª Câmara de Direito Privado - 12/05/2022).

O pedido de levantamento da constrição que recaiu sobre os direitos que os devedores fiduciantes possuem sobre o imóvel que originou as despesas condominiais executadas não pode ser conhecido, pois o referido pleito já foi analisado e no julgamento do agravo de instrumento 2276735-22.2024.8.26.0000 que considerou a possibilidade de constrição sobre os direitos que os devedores possuem sobre o imóvel gerador das despesas condominiais, com trânsito em julgado (p. 48 daqueles autos).

A alegação de impossibilidade de o arrematante se sub-rogar nos deveres que os fiduciantes assumiram perante a instituição financeira não comporta acolhimento.

Há julgados neste Egrégio Tribunal reconhecendo a possibilidade da substituição dos devedores pelo arrematante no contrato de alienação fiduciária,

tendo em vista que este cenário não acarreta qualquer prejuízo ao banco, que poderá, na hipótese de inadimplência do arrematante, adotar as medidas necessárias à retomada do bem.

Neste sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação declaratória de nulidade de consolidação de propriedade. Alienação fiduciária. Decisão que deferiu a suspensão do leilão do imóvel objeto da matrícula nº 4.316 do 1º C.R.I. De Santos. Insurgência do banco credor fiduciário. Alegação de ilegitimidade ativa e ausência de interesse de agir da requerente. No mérito, defende a validade da consolidação da propriedade sobre o imóvel e a impossibilidade de purgação da mora pela agravada. Afirma que o imóvel não foi e não está sendo leiloado pelo banco e que o agravado não teria prejuízos na realização do leilão, pois seria respeitado seu direito de preferência. Desacolhimento. Preliminares afastadas. **Agravada que arrematou os direitos que os devedores fiduciantes detinham sobre o bem. Substituição do devedor fiduciante que deixa de ser o devedor original e passa a ser o arrematante. Arrematante que se sub-roga na posição do devedor fiduciante permanecendo imutável a relação jurídica da propriedade fiduciária. Precedentes desta E. Tribunal. Legitimidade e interesse bem configurados.** Valor da arrematação que, em tese, é suficiente para satisfazer o débito e para a quitação do contrato de financiamento de alienação fiduciária, conforme constante da decisão agravada. Arrematação, ademais, que ocorreu em data anterior ao registro de consolidação da propriedade do imóvel pelo banco credor fiduciário. Ação de anulação da consolidação em andamento que, em cognição exauriente, analisará a lide sob o crivo do contraditório com a devida dilação probatória. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO (TJSP - Agravo de Instrumento 2214413-97.2023.8.26.0000 - Relatora: Celina Dietrich Trigueiros - 27ª Câmara de Direito Privado - 07/11/2023).

EMENTA: Execução de título extrajudicial. Expropriação de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária. Insurgência da credora fiduciária. **A penhora e a arrematação dos direitos aquisitivos oriundos de alienação fiduciária levam à sub-rogação na posição contratual do devedor fiduciante, assumindo o arrematante os direitos e obrigações decorrentes desse contrato. Credora fiduciária que não será prejudicada pela arrematação, haja vista a preservação da garantia fiduciária e das prerrogativas daí decorrentes em caso do inadimplemento da obrigação garantida. Decisão mantida. Recurso desprovido** (TJSP - Agravo de Instrumento 2073948-04.2024.8.26.0000 - Relator: Jonize Sacchi de Oliveira - 24ª Câmara de Direito Privado - 23/08/2024).

Nesse contexto, **pelo meu voto, O RECURSO É CONHECIDO EM PARTE; E NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.**

DARIO GAYOSO

Relator