



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000326543

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2079162-39.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante VITTA – CLUBE DE VIVER, CONDOMÍNIO EDILÍCIO, é agravado ROGERIO DOS SANTOS ALEIXO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2079162-39.2025.8.26.0000

Comarca: OSASCO – 2ª Vara Cível

Juiz: Mario Sérgio Leite

Agravante: Vitta – Clube de Viver, Condomínio Edifício

Agravado: Rogerio dos Santos Aleixo

Interessado: Spe Vitta Osasco Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PLEITO DE PENHORA SOBRE A UNIDADE CONDOMINIAL. INADMISSIBILIDADE. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TITULAR DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA QUE NÃO FIGURA NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. PLEITO DE PREFERÊNCIA DO CRÉDITO. AGRAVO IMPROVIDO. 1. Tratando-se de imóvel adquirido por meio de financiamento com alienação fiduciária, a titularidade do domínio é da credora fiduciária, que não integra o polo passivo da execução. 2. Resta-lhe, tão somente, a possibilidade de pleitear a incidência da constrição sobre o direito eventual resultante do negócio, de que é titular o devedor fiduciante, ora executado, tal como deferido pelo Juízo de primeiro grau.

Voto nº 59.134

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por VITTA CLUBE DE VIVER, CONDOMÍNIO EDILÍCIO com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de execução por título extrajudicial proposta em face de ROGÉRIO DOS SANTOS ALEIXO.

Sob a alegação de que a dívida de condomínio é de natureza *propter rem*, pretende o agravante: seja deferida a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 116.257 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da

Comarca de Osasco/SP, de propriedade do agravado, e não apenas sobre os direitos do devedor fiduciante, pois, em regra, a alienação resulta em valor insuficiente para a quitação do débito de cotas condominiais.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado.

É o relatório.

2. Durante o processamento da atividade executória, cuidou o exequente de pleitear a penhora sobre a unidade condominial objeto das despesas.

O Juízo de primeiro grau indeferiu o requerimento, sob o seguinte fundamento:

“Defiro a penhora dos direitos que o devedor detém sobre o imóvel descrito na matrícula nº 116.257 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP (fls. 242/245), em nome de ROGÉRIO DOS SANTOS ALEIXO.

Consigno que a penhora recai sobre a integralidade do imóvel, já que se trata de bem indivisível, e que a meação do cônjuge, ou mesmo quotas-parte de eventual(is) coproprietário(s), recairão sobre o produto da alienação do bem (CPC., art. 843)” (fls. 246/247 dos autos do processo principal).

Contra esse pronunciamento insurge-se o agravante, na qualidade de credor condominial, pretendendo a constrição sobre o bem, sob o argumento de que, na prática, a penhora dos direitos do devedor fiduciário é medida insuficiente para a satisfação do crédito condominial.

O executado efetivamente não é titular do domínio da unidade condominial, imóvel que foi adquirido através de financiamento com garantia de alienação fiduciária.

Como se sabe, a alienação fiduciária implica a transmissão da propriedade do respectivo bem ao credor fiduciário, cabendo ao devedor fiduciante apenas o exercício da posse direta. A titularidade do domínio só retornará ao devedor em virtude da extinção da dívida.

Enquanto pender o débito e, portanto, não ocorrer a liberação respectiva, tem o devedor fiduciante, não uma simples expectativa de direito, mas, sim, um direito expectativo ou eventual, segundo a lição de José Carlos Moreira Alves:

“É certo que não é fácil saber quando se está diante de simples expectativa ou quando já se apresenta direito expectativo, pois essas figuras não revelam linha divisória nítida, e os autores como Von Tuhr e Larenz chegam a afirmar que a distinção decorre do maior ou menor grau de segurança da espera, ao passo que outros - assim Demogue e Pontes de Miranda - entendem que a diferença se baseia na preponderância de elementos de fato ou de elementos jurídicos. Pontes de Miranda, ao expor sua tese, se utiliza destas palavras bastante esclarecedoras para configurar a simples expectativa de direito: 'Quem espera com dados do mundo jurídico mas o dado ou os dados do mundo fático preponderam, espera ainda no mundo fático: a expectativa simples é factica, ainda não entrou no mundo jurídico, posto que se componha de alguns elementos do mundo jurídico a razão de se esperar. Se A é pai de B e de C, B e C têm expectativa quanto à herança de A; se D foi contemplado no testamento de A, D tem expectativa quanto à herança de A; a morte de A, sem a mudança dos dados do mundo jurídico, é que faz entrar no

mundo jurídico o suporte fático de que nascia (no mundo fático) a expectativa”.

(...)

“Quer se adote o critério do grau de segurança da espera, quer se siga o da preponderância de elementos de fato ou de direito, o resultado, em se tratando de propriedade resolúvel - e, portanto, de propriedade fiduciária, que, com as características que lhe são próprias, se reveste desse caráter - é, em nosso entender, o mesmo: o expectante é titular de direito expectativo à aquisição da propriedade, que é o direito expectado.

Seu direito expectativo à recuperação da propriedade é direito real, pois - como acentuam Enneccerus-Nipperdey, exemplificando com o direito expectativo à aquisição de propriedade (Das Anwartschaftsrecht auf Eigentumserwerb ist daher ein dingliches Recht) - o direito expectativo é da mesma natureza que o direito expectado (“Dieses Recht in von gleicher Eeschaffenheit wie das Vollrecht”).

Por outro lado, é esse direito - como, em geral, ocorre com os direitos expectativos - transmissível inter vivos ou mortis causa, bem como susceptível de ser empenhado, arrestado, sequestrado, penhorado e arrecadado, porquanto é ele, sem dúvida, um direito atual. E mesmo para a sua alienação não é necessária a anuência do credor titular do domínio fiduciário”¹

Fixada essa premissa, bem se percebe que é viável a realização da penhora, apenas e tão somente sobre os direitos de que eventualmente seja titular o executado, tal como deferido pelo Juízo de primeiro grau.

¹ - “Da alienação fiduciária em garantia”, nº 24, p. 174/176, 3ª ed., Forense.

Não há nem mesmo como falar em responsabilidade da credora fiduciária, sob a invocação de se tratar de dívida *propter rem*, pois ela não figura no polo passivo da execução.

Cabível a alienação do próprio imóvel, desde que resguardada a quitação do crédito fiduciário com preferência a qualquer outro crédito.

E a posição não poderia ser diversa. O executado tem a expectativa de reaver a titularidade do domínio, o que só ocorrerá mediante o integral pagamento da dívida objeto do financiamento.

Se a dívida for paga integralmente, a propriedade retornará a ele; se não for paga, haverá a consolidação do domínio e posse em favor da credora fiduciária, a quem caberá realizar a venda em leilão. Se houver saldo após o pagamento da dívida e das despesas em aberto, o valor será entregue ao devedor fiduciante. Se não houver interessados na arrematação em segundo leilão, a instituição credora fiduciária se tornará proprietária, mediante a extinção da dívida, pouco importando o valor do imóvel.

No caso em exame, havendo penhora sobre os direitos do executado, eventual arrematante só poderá efetivamente alcançar resultado patrimonial se realizar o pagamento do saldo da dívida objeto do financiamento. Apenas assim terá a possibilidade de se tornar proprietário do bem; caso contrário, ficará à mercê das consequências da execução extrajudicial, se o saldo da dívida não for pago.

Portanto, para se conseguir realizar a arrematação com resultado efetivo em favor do arrematante, não se poderá deixar de

considerar o valor da dívida em aberto alusiva ao financiamento, pois somente com a realização desse pagamento é que se assegurará a eventual arrematante o benefício patrimonial. Com o recebimento do saldo credor pela instituição financeira, terá o arrematante, titular dos direitos do devedor fiduciante, a possibilidade de alcançar a propriedade do bem.

Portanto, uma vez concretizada a arrematação, do resultado deverá ser abatido o valor necessário para a extinção da dívida objeto do financiamento. Do saldo, cuidar-se-á de realizar o pagamento da dívida exequenda, com todos os encargos e despesas, cabendo eventual sobra ao executado.

Nota-se que a jurisprudência da Terceira Turma do C. Superior Tribunal de Justiça se mantém firme no mesmo sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 7/11/2022 e concluso ao gabinete em 14/4/2023.

2. O propósito recursal é decidir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

3. A natureza ambulatoria (ou propter rem) dos débitos condominiais é extraída do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual 'o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios'.

4. Apesar de o art. 1.345 do CC/2002 atribuir, como regra geral, o caráter ambulatorio (ou propter rem) ao débito condominial, essa regra foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, que atribuem a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais ao devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.

5. No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor, na forma do art. 789 do CPC/2015.

6. Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.

7. Assim, não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de

responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.

8. Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu pela possibilidade da penhora do imóvel, apesar de estar alienado fiduciariamente, em razão da natureza propter rem do débito condominial positivado no art. 1.345 do CC/2002.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para reestabelecer a decisão interlocutória que indeferiu o pedido de penhora do imóvel objeto dos autos, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição.”²

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

1. *Ação de embargos à execução, ajuizada em 11/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/8/2022 e concluso ao gabinete em 27/10/2022.*

2. *O propósito recursal é definir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.*

3. *De acordo com o art. 105, III, "a", da CRFB, não é cabível recurso especial fundado em violação de dispositivo constitucional ou em qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal.*

4. *A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado, quando suficiente para a manutenção da decisão quanto ao ponto, impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 283/STF.*

5. *A ausência de indicação do dispositivo violado impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema. Súmula 284/STF.*

6. *A natureza ambulatoria (ou propter rem) dos débitos condominiais é extraída do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".*

7. *Apesar de o art. 1.345 do CC/2002 atribuir, como regra geral, o caráter ambulatorio (ou propter rem) ao débito condominial, essa regra foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, que atribuem a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais ao devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

8. *No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem a responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor, na forma do art. 789 do CPC/2015.*

9. *Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.*

10. *Assim, não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.*

11. *Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu pela possibilidade da penhora do imóvel, apesar de estar alienado fiduciariamente, em razão da natureza propter rem do débito condominial positivado no art. 1.345 do CC/2002.*

12. *Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do*

direito real de aquisição.”³

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS AQUISITIVOS. PENHORA. POSSIBILIDADE. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PAGAMENTO DE DÉBITO CONDOMINIAL. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE.

1. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 20/6/2023 e concluso ao gabinete em 4/8/2023.

2. O propósito recursal consiste em dizer se são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

4. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que é possível a penhora de direitos aquisitivos - de titularidade da parte executada - derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia.

3. 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. Assim, como ainda não se adquiriu a propriedade plena, eventual penhora não poderá recair sobre o direito de propriedade - que pertence ao credor fiduciário -, mas sim sobre os direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia. Precedentes.

5. A partir da interpretação sistemática do inciso I do art. 833 do CPC/2015 e do disposto no §1º do mesmo dispositivo legal, conclui-

se que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

6. Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois, em razão da exceção esculpida no §1º do art. 833 do CPC/2015, é possível a penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária.

7. Recurso especial provido para deferir a penhora dos direitos aquisitivos derivados do contrato de alienação fiduciária do imóvel gerador do débito condominial”.⁴

Não se desconhece a mudança de entendimento sobre a matéria manifestada, em votação majoritária, pela Quarta Turma do STJ, por ocasião do julgamento do REsp nº 2.059.278/SC⁵, o qual, todavia, não possui caráter vinculante e é certo que não se pacificou o entendimento daquela Corte Superior sobre o tema.

Enfim, não comporta acolhimento o inconformismo, porque inviável a providência pretendida, nos termos em que formulado o requerimento, devendo prevalecer a solução adotada pela decisão agravada.

3. Ante o exposto, e nesses termos, nego provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator

4 - STJ, REsp n. 2.086.846/DF, Terceira Turma, rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 12/9/2023, DJe de 15/9/2023.

5 - STJ - REsp nº 2.059.278/SC, Quarta Turma, rel. Min. MARCO BUZZI, rel. para acórdão Min. RAUL ARAÚJO, j. 23.05.2023, DJe 12.09.2023.