



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000326554

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059233-20.2025.8.26.0000, da Comarca de São Carlos, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados EDIFÍCIO BOSQUE DOS IPÊS e MÁRCIO ANDRÉ DE OLIVEIRA GARCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 2059233-20.2025.8.26.0000

Comarca: SÃO CARLOS – 3ª. Vara Cível

Juiz: Marcelo de Moraes Sabbag

Agravante: Caixa Economica Federal

Agravados: Edifício Bosque dos Ipês e Márcio André de Oliveira Garcia

DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DOS DIREITOS DO EXECUTADO SOBRE IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DETERMINAÇÃO DE SUBROGAÇÃO DO ARREMATANTE NA CONDIÇÃO DE DEVEDOR FIDUCIANTE. DESACOLHIMENTO. HAVENDO SALDO EM ABERTO DO FINANCIAMENTO, SOMENTE A EXTINÇÃO DESSA DÍVIDA PERMITIRÁ A EVENTUAL ARREMATANTE ALCANÇAR EFETIVO BENEFÍCIO PATRIMONIAL. AGRAVO PROVIDO EM PARTE. 1. No decurso da atividade executória, o Juízo de primeiro grau determinou que, no caso de leilão, caberá ao arrematante a sub-rogação na condição de devedor fiduciante, passando a arcar com o pagamento das parcelas vincendas do financiamento. 2. 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. 3. Resta-lhe, tão somente, a possibilidade de pleitear a incidência da constrição sobre o direito eventual resultante do negócio, de que são titulares os devedores fiduciantes, ora executados, tal como deferido pelo Juízo de primeiro grau. 4. A constatação de que a propriedade fiduciária é da instituição financeira, enseja a necessidade de se reconhecer a preferência do crédito de titularidade do credor fiduciário, considerando que a liberação somente ocorrerá se houver a extinção dessa dívida. Apenas desse modo é que eventual arrematante poderá alcançar efetivo resultado patrimonial em seu benefício, diante da possibilidade de sujeição do bem à execução extrajudicial, com as consequências previstas em lei.

Voto nº 59.127

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de execução por título extrajudicial proposta por EDIFÍCIO BOSQUE DOS IPÊS em face de MÁRCIO ANDRÉ DE OLIVEIRA GARCIA.

Aduz a terceira interessada que não deve prevalecer a ordem de sub-rogação do arrematante na condição de devedor fiduciante. Pleiteia a desconstituição da penhora ou, então, seja determinada a integral quitação do saldo devedor do contrato, de forma preferencial, com o produto da arrematação.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado e respondido.

É o relatório.

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

O Juízo de primeiro grau deferiu o requerimento, nos seguintes termos:

“Vistos.

Fls. 256/257: Antes de apreciar o pedido do exequente, esclareço que a constrição recai sobre os direitos aquisitivos do executado referente ao imóvel objeto de alienação fiduciária, e não sobre o imóvel em sua integralidade. Assim, o bem não será levado a leilão, mas sim os direitos do executado decorrentes do contrato de

financiamento, cujo adquirente, em caso de arrematação, passará a ocupar a posição contratual do devedor fiduciante, assumindo a obrigação de prosseguir com o pagamento das parcelas vincendas ao credor fiduciário. O que deverá constar no edital em caso de alienação do imóvel.

Para correta definição do valor desses direitos, faz-se necessário quantificar o montante já pago pelo executado até a presente data. Esse valor, devidamente atualizado, servirá de base para o leilão, sendo o lance mínimo correspondente à soma das prestações efetivamente quitadas, sem considerar parcelas futuras ou não vencidas.

Em razão disso, fica a Caixa Econômica Federal, na condição de credor fiduciário do imóvel, intimada na pessoa de seu advogado, pela imprensa oficial, acerca da avaliação do imóvel à fl. 260, e ainda para que, no prazo de 15 (quinze) dias, informem nos autos: (i) o valor total já pago pela executada a título de amortização do principal do financiamento, acrescido dos encargos contratuais correspondentes, bem como a data até a qual os pagamentos foram realizados; e (ii) se há parcelas vencidas e não pagas (mora), indicando o valor atualizado do débito em aberto, se existente.” (fls. 294/295 dos autos do processo principal).

Contra esse pronunciamento insurge-se a agravante, na qualidade de credora fiduciária e terceira interessada, pretendendo seja afastada a sub-rogação do arrematante como devedor fiduciante, ou, então, garantido o direito de preferência, possibilitando a quitação do saldo contratual com o produto da arrematação.

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 gleischer 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.

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

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

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

financiamento. Do saldo, cuidar-se-á de realizar o pagamento da dívida exequenda, com todos os encargos e despesas, cabendo eventual sobra ao executado.

Enfim, comporta parcial acolhimento o inconformismo para afastar a possibilidade de sub-rogação do arrematante na condição de devedor fiduciante, mantida, no mais, a decisão de penhora e leilão dos direitos do executado sobre o imóvel.

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

ANTONIO RIGOLIN
Relator