



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336292

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066105-51.2025.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL PARQUE REAL e PETERSON DIEGO G. ZANAROTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) e JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2066105-51.2025.8.26.0000

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Cotia / 2ª Vara Cível**

Processo de origem: **1003852-78.2022.8.26.0152**

Magistrado: **Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy**

Agravante: **Caixa Economica Federal**

Agravado: **Associação do Residencial Parque Real e outros**

Voto nº 9517

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de execução – Taxas condominiais – Decisão que rejeitou a impugnação à penhora apresentada pela Caixa Econômica Federal – Irresignação da instituição financeira – Acolhimento – Imóvel alienado fiduciariamente – Adquirente fiduciário que não é proprietário do bem, possuindo, apenas, direitos sobre o contrato, com mera expectativa de propriedade da coisa, se quitada a avença, de modo que não se pode averbar a penhora em seu desfavor – Princípio da continuidade registral – A penhora, neste caso, deve recair sobre os direitos que o devedor possui e não sobre o bem em si – Decisão reformada – **RECURSO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, o Dr. Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia que, às p. 340/341 dos autos originários, complementada às p. 377/378 – ação de execução – ajuizada por **ASSOCIAÇÃO DO RESIDENCIAL PARQUE REAL E OUTRO** contra **PETTERSON DIEGO G ZANAROTTO**, rejeitou a impugnação à penhora.

Recorre a Caixa Econômica Federal arguindo, em síntese, que não é possível que a penhora recaia sobre o imóvel, pois a agravante é a credora fiduciária. Defende que, possuindo a agravante a propriedade resolúvel do imóvel, a penhora deverá ser determinada exclusivamente sobre os direitos que o devedor fiduciante (executado, ora agravado) possui sobre o imóvel, permanecendo a propriedade da credora fiduciária devidamente preservada. Sustenta que, até que ocorra a quitação da dívida perante o credor fiduciário, não pode o bem ser utilizado para pagamento de dívidas do devedor, ainda que a dívida seja *propter rem*.

Requer, portanto, a reforma da r. decisão a fim de que seja afastada a determinação de penhora do bem. Pleiteia, ainda, pela atribuição de efeito suspensivo (p. 1/10).

Decisão atribuindo efeito suspensivo às p. 76/78.

Manifestação da Associação do Residencial Parque Real às p. 82/83, informando que “não se opõe ao pedido realizado no presente agravo de instrumento tendo e vista que o pedido é mesmo de PENHORA DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL objeto dos débitos da demanda descrito na inclusa certidão de matrícula nº: 93.286, fls.353, dos autos principais”.

Recurso tempestivo e com regular preparo (p. 25/26).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

A ação originária trata de execução de dívidas condominiais, promovida pela Associação do Residencial Parque Real, representando o Condomínio Bairro Novo Cotia Rouxinol, em face de Petterson Diego G Zanarotto.

Após tentativas infrutíferas de recebimento do débito, a parte

autora requereu a penhora dos direitos sobre o imóvel objeto dos débitos da demanda. Na mesma oportunidade, requereu também intimação e manifestação da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal (p. 280/281). O pedido foi deferido às p. 307/308, com impugnação à penhora apresentada pela CEF às p. 327/333.

Sobreveio a respeitável decisão combatida, assim fundamentando:

“(…) A impugnação à penhora deve ser rejeitada.

Pese as considerações da impugnante, tem-se que a penhora deve recair sobre o imóvel que gerou os débitos ora executados, porquanto a obrigação de pagamento de taxas condominiais tem natureza 'propter rem'.

Nessa perspectiva, ainda que a unidade condominial geradora das despesas tenha sido objeto de alienação fiduciária, registrada na matrícula, tal fato não impede sua constrição para garantia da execução, já que as despesas condominiais reverterem em benefício do próprio imóvel, decorrentes de gastos inerentes à conservação e reparos das coisas comuns.

Assim, embora a Caixa Econômica Federal aponte ser estranha aos autos, certo é que na condição de proprietária resolúvel, mantém responsabilidade pelo débito que incide sobre o bem e onera o titular de seu domínio seu titular.

Dito de outro modo, o crédito referente às despesas condominiais é de natureza 'propter rem' e se presta justamente a garantir a própria existência e manutenção do imóvel, na forma da Súmula 478 do STJ, assim redigida: 'Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário'.

(…) Ante o exposto, REJEITO a impugnação à penhora, mantendo a constrição nos seus próprios termos,

deixando de fixar honorários por se tratar de mero incidente”.

Pois bem.

De chofre, consigne-se que, em se tratando de imóvel adquirido por meio de financiamento com garantia de alienação fiduciária, a titularidade do domínio é da instituição financeira, **sendo que o executado somente possui direitos sobre o contrato, com mera expectativa de propriedade da coisa, se quitada a avença.**

Tais direitos sobre o contrato de alienação fiduciária têm expressividade econômica, na medida em que a cada parcela paga, o devedor se torna proprietário de um quinhão maior do bem em garantia, rumo à quitação integral.

Inclusive, importante destacar que esses direitos podem ser levados a leilão, oportunidade em que o arrematante assume a obrigação de quitar o saldo devedor perante a instituição fiduciante, e de depositar nos autos o valor correspondente aos direitos fiduciários já quitados.

Feita tal observação, cumpre-nos adentrar na irresignação da agravante, que defende a impossibilidade de que a penhora recaia sobre a totalidade do imóvel. Assiste razão à Caixa Econômica Federal.

Isso ocorre porque o princípio da continuidade registral estabelece que todos os atos que envolvem as partes e o imóvel objeto da matrícula devem respeitar a sequência cronológica, de forma a garantir uma maior segurança jurídica ao negócio jurídico.

Logo, se o adquirente fiduciário é executado, mas ainda não é proprietário do bem, não se pode averbar a penhora em seu desfavor.

O imóvel não pode ser atingido pela penhora, eis que a propriedade resolúvel foi transferida para a instituição financeira credora fiduciária, nos termos do art. 22 da Lei nº 9.514/1997.

A penhora, nesse caso, por ser sobre os direitos que o devedor possui e não sobre o bem em si, é feita junto à instituição financeira.

Oficiada sobre a penhora dos direitos, a instituição financeira sabe que, em caso de eventual leilão, o sobejo deverá ser depositado no processo em vez de ser entregue ao devedor fiduciário, que é o que importa para a execução.

Portanto, a despeito da respeitável ponderação do douto juízo *a quo*, de rigor que se reconheça que a penhora, no caso em apreço, recai apenas sobre os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária já incorporados ao patrimônio do devedor, relativos às parcelas quitadas do contrato.

É nesse sentido a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal:

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, ressaltando-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 1485972/SC, Rel. Min. MARCO BUZZI, QUARTA TURMA; j. m 14/06/2021; g.n.).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Despesas de condomínio. Decisão que indeferiu a penhora do imóvel alienado fiduciariamente, apenas dos direitos aquisitivos. Recurso manejado pelo condomínio exequente alegando que a penhora deve incidir sobre a integralidade do bem. Desacolhimento. Imóvel que não integra a esfera patrimonial do condômino inadimplente. Impossibilidade de penhora de imóvel onerado com alienação fiduciária, que, portanto, não integra o patrimônio do devedor. Possibilidade de constrição dos direitos que o executado possui sobre o imóvel. Artigo 835, XII, do Código de Processo Civil. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça. Preferência do crédito oriundo das despesas condominiais sobre o crédito hipotecário ou decorrente de alienação fiduciária (Súmula 478 do STJ) que não se confunde com a propriedade resolúvel da instituição financeira credora fiduciária do imóvel. Eventual arrematante dos direitos sobre a unidade autônoma geradora de débitos substitui o devedor fiduciante no contrato de alienação fiduciária. Precedentes. RECURSO IMPROVIDO (Agravo de Instrumento nº 2186183-11.2024.8.26.0000; 27ª

Câmara de Direito Privado; Rel. Des. CELINA DIETRICH TRIGUEIROS; j. 30/11/2024; g.n.).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA SOBRE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. I CASO EM EXAME.

1. Agravo de instrumento interposto contra r. decisão que manteve a penhora sobre os direitos relativos ao imóvel alienado fiduciariamente, determinando-se, ainda, a avaliação do bem para fins de alienação. II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Insurgência sobre a possibilidade de penhora sobre imóvel com alienação fiduciária para a satisfação de débito condominial. III RAZÕES DE DECIDIR 3. A alienação fiduciária de um bem não impede a penhora sobre os direitos do devedor sobre o bem, mas direciona a constrição aos direitos aquisitivos do devedor fiduciante sobre o imóvel, de modo que fica resguardado tanto os interesses do credor fiduciário, quanto a satisfação da dívida condominial. IV DISPOSITIVO E TESE. 4. DECISÃO MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de julgamento “A alienação fiduciária de um bem não impede a penhora dos direitos relativos ao bem, mas direciona a constrição aos direitos aquisitivos do devedor fiduciante sobre o imóvel” (Agravo de Instrumento nº 2285242-69.2024.8.26.0000; 2ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. ANA PAULA CORRÊA PATIÑO; j. 18/12/2024; g.n).

Dessa forma, a respeitável decisão comporta ligeiro reparo para

determinar que a penhora recaia sobre os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária já incorporados ao patrimônio do devedor, relativos às parcelas quitadas do contrato.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (**EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE**); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR