



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347071

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2096716-84.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, são agravados GCA CORRETORA DE SEGUROS LTDA ME, ALEXANDRE CHIAVINATO, GIOVANNI CHIAVINATO e MARIA CRISTINA MOREIRA DIAS CHIAVINATO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E SERGIO DA COSTA LEITE.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento: 2096716-84.2025.8.26.0000

Agravante: Banco Bradesco S/A.

Agravados: Gca Corretora de Seguros Ltda Me e outros

Interessado: Caixa Econômica Federal

Comarca de São Paulo – 43ª Vara Cível do Foro Central

Juiz(a) de 1º Grau: Miguel Ferrari Junior

Órgão de 2º Grau: 37ª Câmara de Direito Privado

Relator: JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Voto nº 32089

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que indeferiu avaliação de imóveis – Penhora que se restringiu aos direitos aquisitivos da parte executada como devedor fiduciário – Valor em eventual arrematação que corresponde às parcelas dos financiamentos efetivamente quitadas, sendo despicienda a avaliação dos bens em si, mesmo em se tratando de hipótese não abarcada no art. 871, CPC – Precedentes desta C. Câmara e deste Egrégio Tribunal – Decisão mantida. **Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 445 que, nos autos da execução de título extrajudicial movida pelo agravante em face dos agravados, processo nº 1071029-21.2022.8.26.0100, indeferiu pedido de avaliação de imóveis.

Alega-se, nele, em síntese, que “*Com o devido respeito, em que pese a penhora ter recaído sobre os direitos e não sobre o próprio bem e sem prejuízo das determinações contidas na r. decisão em relação a débitos tributários e condominiais, necessária se faz a avaliação do próprio bem, haja vista que o seu valor deve estar previamente estabelecido, registrando-se que não há essa dispensa no rol elencado nos incisos do artigo 871 do CPC. Ao contrário, o artigo 875 do CPC exige a avaliação como fase pretérita à expropriação, evitando-se a hipótese prevista no artigo 891 do CPC. (...) Por outro lado, não se pode desconsiderar a*

possibilidade de se levar à praça o próprio imóvel, em que pese a penhora ter recaído apenas sobre os direitos, a depender do valor do saldo devedor da dívida garantida pelos imóveis; do valor da dívida exequendo e, do valor de mercado dos bens, sendo de mister a avaliação para se aferir a viabilidade de quitação da dívida garantida e de ao menos parte da dívida exequenda.”. Pede-se provimento.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 08-09) e dispensado de resposta.

É o relatório.

Os autos de origem revelam que a decisão de fls. 385-387 penhorou os direitos da parte executada relativos aos imóveis de matrículas nº 332.564 e 332.677 do 9º CRI de São Paulo/SP:

"Vistos. O Código de Processo Civil estabelece no artigo 835, inciso XII, a possibilidade de a penhora recair sobre direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia, consolidando assim o entendimento reinante na jurisprudência pátria. Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça já definiu que o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constrictos. (REsp 679821/DF, Rel. Min. Felix Fisher, Quinta Turma, unânime, DJ 17/12/2004 p. 594). E o artigo 29 da Lei nº 9.514/1997, preconiza que: O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações. A respeito da circulação dos contratos e da cessão de posição contratual, obtempera ORLANDO GOMES: Promove a cessão a total transferência

na sua unidade orgânica dos direitos e obrigações da parte cedente. Não se confunde com a cessão de crédito, nem com a cessão de débito. Na cessão de contrato, pessoa alheia à sua formação entra na relação contratual para substituir uma das partes primitivas. (Contratos, atualizadores Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino, 26ª edição, página 175). Consoante vaticinam Paulo Restiffe Neto e Paulo Sérgio Restiffe: (...) o devedor fiduciante possui expectativa do direito à futura reversão do bem alienado, em caso de pagamento total da dívida, ou à parte do valor já quitado, em caso de excussão por parte do credor, se apurado saldo a ser restituído. (...) Possui apenas o direito atual à posse direta e expectativa de direito futuro à reversão, em caso de pagamento da totalidade da dívida garantida, ou ao eventual saldo excedente, em caso de mora propiciadora da execução por parte do credor. (...) ou seja, penhoram-se os direitos do devedor fiduciante que não atinjam os direitos do credor fiduciário, que é o proprietário, ainda que resolúvel, do bem fiduciado. E, vice-versa, penhoram-se apenas eventuais direitos do credor fiduciário, e não a coisa fiduciada, porque resolúvel. (Propriedade Fiduciária Imóvel, Malheiros, páginas 156/157). Vale destacar que a penhora sobre os direitos independente de anuência do credor fiduciário, conforme já definido pelo Superior Tribunal de Justiça: PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITOS DO FIDUCIANTE SOBRE BEM SUBMETIDO A CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA. POSSIBILIDADE. 1. A pretensão da Fazenda não consiste na penhora do bem objeto de alienação fiduciária, mas sim dos direitos que o devedor fiduciante possui sobre a coisa. 2. Referida pretensão

*encontra guarida na jurisprudência deste Tribunal Superior que, ao permitir a penhora dos direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato de alienação, não traz como requisito a anuência do credor fiduciário. Precedentes: AgInt no AREsp 644.018/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 10/06/2016 ST; AgRg no REsp 1.459.609/RS, de minha relatoria, Segunda Turma, DJe 4/12/2014; STJ, REsp 1.051.642/RS, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 2/2/2010; STJ, REsp 910.207/MG, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJ 25/10/2007. 3. Esclarece-se, por oportuno, que a penhora, na espécie, não tem o condão de afastar o exercício dos direitos do credor fiduciário resultantes do contrato de alienação fiduciária, pois, do contrário, estaríamos a permitir a ingerência na relação contratual sem lei que o estabeleça. Até porque os direitos do devedor fiduciante, objeto da penhora, subsistirão na medida e na proporção que cumprir com suas obrigações oriundas do contrato de alienação fiduciária. 4. Recurso especial provido. (REsp Nº 1.697.645 - MG) **Em face do exposto, tome-se por termo a penhora dos direitos titularizados pelo executado em relação aos bens a seguir descritos, cujas matrículas encontram-se encartadas às páginas 372/375 e 376/380:** 1) Apartamento nº 73, localizado na Torre B, do Condomínio Praça Tatuapé, na Rua Bom Sucesso, nº 366, matrícula 332.564, do 9º CRI da Capital; 2) Apartamento nº 216, localizado na Torre B, do Condomínio Praça Tatuapé, na Rua Bom Sucesso, nº 366, matrícula 332.677, do 9º CRI da Capital. **Valerá a presente decisão como TERMO DE PENHORA DOS DIREITOS.** Providencie a Z. Serventia a averbação por meio do sistema Arisp, tendo em vista os dados do advogado à fl. 369, item c.*

Nos termos do artigo 844 do Código de Processo Civil para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial. (grifei e destaquei). Após, intimem-se os credores fiduciários, a Caixa Econômica Federal (mediante expedição de carta - custas às fls. 383) e o próprio exequente (por meio de seus advogados constituídos nos autos), para tomar ciência da penhora (CPC, artigos 799, inciso I, e 804, § 3º) bem como para informar a situação atual do contrato (quantidade de parcelas pagas e saldo devedor em aberto). O credor fiduciário também deverá ser instado a prestar informações trimestralmente a respeito da execução do contrato ou imediatamente em caso de inadimplemento e tomada de medidas conducentes à recuperação da posse do bem e também na hipótese de adimplemento total da obrigação com a consolidação da propriedade na pessoa da executada. Por fim, nos termos do artigo 841, § 1º, do Código de Processo Civil, fica o executado intimado da penhora na pessoa de seus advogados constituídos nos autos por meio da publicação desta decisão do diário eletrônico da justiça. Promova-se, também, a intimação do cônjuge do executado ou do condômino, tendo em vista o disposto nos artigos 842 e 843 do Código de Processo Civil. Enunciado 154 da II Jornada de Direito Processual Civil: O exequente deve providenciar a intimação do coproprietário no caso da penhora de bem indivisível ou de direito real sobre bem indivisível. Havendo notícia nos autos, intimem-se os credores com penhora anteriormente averbada, para que possam preservar sua preferência, em

eventual concurso sobre o produto da alienação do bem. Intime-se."

Em 19/07/2024 (fls. 410-412, origem), a credora fiduciária Caixa Econômica Federal informou que o financiamento do bem de matrícula nº 332.677 foi concedido para pagamento em 350 prestações, das quais restavam 324 à época, fora as inadimplidas, perfazendo o saldo devedor de R\$ 1.153.492,74. Ao final, requereu o direito de preferência em relação ao produto de eventual alienação dos direitos.

Em 25/11/2024 (fls. 438, origem), informou o banco exequente que o saldo da dívida fiduciária relativo ao bem de matrícula nº 332.564 perfazia R\$ 594.560,09 em 07/10/2024, e requereu nomeação de perito para avaliação dos imóveis.

A decisão de fls. 441, origem, assim determinou:

"Vistos. Fls. 438/440: Considerando que a penhora recaiu exclusivamente sobre os direitos do executado relacionados aos imóveis, e não sobre os próprios imóveis, esclareça se o banco exequente pretende dar continuidade aos procedimentos de avaliação e, posteriormente, à alienação desses direitos em hasta pública. Intime-se."

O exequente reiterou, a fls. 444, origem, o pleito de avaliação dos imóveis em si.

A decisão agravada veio assim fundamentada:

Vistos. Págs. 444: Indefiro o pedido de avaliação do imóvel. Ora, foram penhorados apenas e tão somente os direitos do executado e não o bem em si, já que este pertence ao credor fiduciário. Ou seja, o executado é mero possuidor, não sendo proprietário do imóvel. Ressalto que, em caso de alienação dos direitos, eventual arrematante ainda terá que arcar com

todas as prestações pendentes de pagamento perante o banco proprietário, além de arcar com possíveis dívidas tributárias e condominiais. Destaco que essas informações deverão constar expressamente no edital de praxeamento. Sendo assim, antes de nomear leiloeiro para a alienação dos direitos, conforme informações trazidas pelos credores fiduciários às fls. 410/413 e 438/440, tendo em vista o quanto disposto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço), assino o prazo de 10 dias para que o exequente traga aos autos certidão atualizada de débito fiscal emitida pela entidade tributária competente. Havendo débito tributário incidente sobre o bem penhorado, deverá o exequente requerer a intimação da municipalidade, a fim de que exerça seus direitos nesta demanda até a alienação final do bem em hasta pública. Da mesma forma, por se tratar de imóvel condominial situado em condomínio edilício, considerando o quanto disposto no parágrafo 1º do artigo 908 do Código de Processo Civil (No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assino o prazo de 10 dias para que o exequente traga aos autos extrato de débitos condominiais, servindo esta decisão como ofício para que o próprio exequente promova a devida comunicação ao condomínio e à respectiva administradora. Intime-se."

Extraí-se da síntese processual retro que foram penhorados somente os direitos aquisitivos dos imóveis em questão, de modo que, em eventual arrematação, o terceiro arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações dos contratos, especialmente quanto ao saldo devedor, que será por ele quitado.

Nesse sentido, o objeto do leilão não serão os imóveis em si, mas tão somente os direitos aquisitivos derivados dos contratos de alienação fiduciária, o que corresponde às parcelas dos financiamentos efetivamente quitadas, tornando desnecessária a prévia avaliação dos imóveis, mesmo em se tratando de hipótese não abarcada pelo art. 871, que dispõe:

Dispõe o art. 871, CPC: “*Não se procederá à avaliação quando: I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra; II - se tratar de títulos ou de mercadorias que tenham cotação em bolsa, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial; III - se tratar de títulos da dívida pública, de ações de sociedades e de títulos de crédito negociáveis em bolsa, cujo valor será o da cotação oficial do dia, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial; IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado. Parágrafo único. Ocorrendo a hipótese do inciso I deste artigo, a avaliação poderá ser realizada quando houver fundada dúvida do juiz quanto ao real valor do bem.*”

É o entendimento desta C. Câmara, em julgado recente:

*Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença – Penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante – **Decisão recorrida que determinou a realização do leilão e indeferiu o pedido de nova avaliação do bem penhorado.** Alienação fiduciária - Agravantes que não são proprietários do bem – **Penhora que não recaiu sobre o bem em si, mas somente sobre os direitos aquisitivos derivados do contrato de alienação fiduciária - Valor dos direitos de aquisição que corresponde ao montante efetivamente já quitado pela devedora fiduciante – Precedentes. Recurso improvido.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2298663-29.2024.8.26.0000; Relator (a): Afonso Celso da Silva; Órgão Julgador: 37ª*

Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 3ª. Vara Cível;
Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro:
22/10/2024)

Em consonância, outros precedentes deste Egrégio Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. OBJETO RECURSAL. Insurgência recursal do exequente contra a decisão que indeferiu pedido de avaliação dos direitos aquisitivos incidentes sobre os imóveis e consequente designação de leilão. 2. AVALIAÇÃO DO DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL. Afastada. Execução que deve prosseguir, mas - em se tratando de penhora sobre direitos aquisitivos de imóvel, desnecessária a avaliação, pois basta oficiar, ao credor fiduciário, para que informe o montante pago pelo financiamento e, após, atualizar monetariamente o referido valor informado. Precedentes deste E. Tribunal. 3. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Agravo de Instrumento 2376482-42.2024.8.26.0000; Relator (a): Luís H. B. Franzé; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025)

Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de execução. Penhora dos direitos aquisitivos do executado sobre bem imóvel. Determinação de avaliação. Pretensão da exequente de avaliar e de levar à praça o imóvel propriamente dito. Inadmissibilidade. Penhora que teve por objeto os direitos aquisitivos. Sub-rogação do adquirente na posição contratual do executado. Precedente do Superior Tribunal de Justiça. A penhora não recaiu sobre o bem objeto do contrato, mas sobre os direitos identificáveis e

avaliáveis que derivam da relação obrigacional firmada entre as partes. A penhora sobre os direitos aquisitivos incide sobre os direitos de caráter patrimonial decorrentes da relação obrigacional (promessa de compra e venda) e não sobre a propriedade do imóvel. Feita a penhora em direito do executado, o exequente deve escolher entre a sub-rogação e a alienação judicial. Considerando que a sub-rogação significa substituição, o adquirente de tais direitos (seja o exequente, seja o terceiro arrematante) assumirá a posição que ocupava o executado no contrato. Se o exequente opta pela sub-rogação, poderá ocorrer, eventualmente, a confusão, na mesma pessoa, da figura de credor e devedor, de promitente vendedor e promitente comprador e de exequente e executado. De outro lado, se preferir que os direitos sejam alienados judicialmente, o terceiro arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do contrato. Daí se conclui que não há falar em avaliação do imóvel propriamente dito, mas, sim, dos direitos do executado sobre o bem, mais especificamente das parcelas pagas e das acessões e benfeitorias nele introduzidas. Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2377136-29.2024.8.26.0000; Relator (a): Sandra Galhardo Esteves; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2025; Data de Registro: 13/02/2025)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO CONTRA DEVEDORES SOLVENTES – PENHORA SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS DO DEVEDOR – POSSIBILIDADE DE LEILÃO SOBRE A INTEGRALIDADE DO BEM IMÓVEL – SALDO REMANESCENTE DA ARREMATAÇÃO EM FAVOR DO EXEQUENTE –

*RESGUARDADO O DIREITO DO CREDOR FIDUCIÁRIO - FLEXIBILIZAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA – I - **Decisão agravada que deferiu a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel, derivados de alienação fiduciária, asseverando que o valor destes direitos corresponde à soma atualizada dos valores pagos pelo devedor fiduciante, ao credor fiduciário, e que o eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel, mas tão-somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante – II – Hipótese em que a constrição deve recair, tão somente, sobre os direitos do devedor sobre tal bem – Inteligência do art. 835, XII, do CPC - Direitos que só poderão auferidos com a extinção da dívida - Impossibilidade de avaliação e leilão do imóvel, uma vez que a penhora recai apenas sobre os direitos aquisitivos decorrentes de alienação fiduciária - Precedentes deste E. TJSP e desta C. Câmara - Decisão interlocutória suficientemente motivada mantida por seus próprios fundamentos – Art. 252 do RITJSP – Agravo improvido". (TJSP; Agravo de Instrumento 2081997-34.2024.8.26.0000; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024)***

*Agravo de Instrumento. Ação de Execução. **Decisão que entendeu que os valores de prestação efetivamente pagos não podem servir como base de avaliação dos direitos, e rejeitou a impugnação da determinação da avaliação. Inconformismo. Impossibilidade de penhora de bens garantidos por alienação fiduciária. Possibilidade da constrição sobre os direitos do executado no respectivo***

contrato. Penhora que recai sobre os direitos aquisitivos que a devedora possui sobre os imóveis adquiridos. Desnecessária a avaliação do bem gravado. Valor referente aos direitos aquisitivos que a agravada possui sobre o imóvel que equivale ao valor das prestações adimplidas do financiamento. Decisão reformada. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2241481-22.2023.8.26.0000; Relator (a): Hélio Nogueira; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2023; Data de Registro: 29/10/2023)

Assim, a decisão objurgada, por correta, segue mantida também por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO
Relator
(assinatura eletrônica)