



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000357235

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069514-35.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, é agravado PARQUE RIO FORTORE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.613.

Agravo de Instrumento nº 2069514-35.2025.8.26.0000.

Comarca: São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível.

Agravante: Caixa Econômica Federal.

Agravado: Condomínio Parque Rio Fortore.

Interessada: Iriane Silva dos Santos.

Juiz (a): Sérgio Martins Barbatto Júnior.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Condomínio edilício – Despesas condominiais – Ação de execução de título extrajudicial – Insurgência contra r. decisão interlocutória que rejeitou a impugnação apresentada pela instituição financeira agravante (credora fiduciária) que na qualidade de terceira interessada indicou que deve a penhora se liminar aos direitos que possui a devedora sobre o imóvel gerador do débito, afastando-se a constrição sobre a integralidade do bem – Adequação – Penhora que pode recair apenas sobre direitos aquisitivos referentes ao imóvel, pertencentes à parte executada (devedora fiduciante) – Precedentes – Decisão reformada, para limitar a penhora aos direitos que contratante possui sobre o bem – Agravo de instrumento provido, confirmada a antecipação da tutela recursal concedida.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo *Caixa Econômica Federal (CEF)* contra respeitável decisão interlocutória proferida em ação de execução de título extrajudicial (demanda fundada em despesas condominiais em atraso) que, em síntese, indeferiu a impugnação apresentada pela instituição financeira agravante (terceira interessada nos autos de origem) na qual postulou que a penhora do imóvel gerador da dívida se limite aos direitos que a devedora possui sobre o bem. Consignou, também, que as despesas condominiais têm natureza “propter rem”, de forma que possível a penhora sobre a integralidade do imóvel gerador do débito. Decisão agravada a fls. 195/196 dos autos de origem.

Diz a agravante, terceira interessada, que se trata de execução de título extrajudicial movida por Condomínio Parque Rio Fortore contra Iriane Silva dos Santos, na qual busca receber suposto débito oriundo de despesas condominiais não pagas no valor de R\$ 750,62 (setecentos e cinquenta reais e sessenta e dois centavos) e que a propriedade geradora do débito (imóvel matriculado sob o nº 188.501 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, unidade 25-401 do edifício que administra, situado na Rua Patrícia Rodrigues Fontes, 805, bairro de Itália, na mesma cidade do interior paulista) foi penhorada, cuja constrição recaiu sobre a totalidade do imóvel, porém, deveria incidir apenas sobre os direitos que possui a executada devedora sobre o bem (que está com garantia fiduciária). Diz ser proprietária fiduciária do imóvel e, portanto, possuidora indireta, nos termos do artigo 1.361, do Código Civil, e que não há óbice à determinação de penhora, desde que recaia somente sobre os direitos que a executada devedora possui em relação ao imóvel..

Pede o recebimento do agravo de instrumento com efeito suspensivo, para obstar o andamento do feito e a designação de praça pública, e ao final o provimento, a fim de que a penhora recaia apenas sobre direitos da executada sobre o bem gerador do débito condominial.

Recebo o recurso, com fundamento no art. 1.015, parágrafo único, do Código de Processo Civil (decisão agravada

proferida em execução).

Agravo de instrumento recebido com efeito suspensivo, a fim de evitar a prematura designação de praça pública referente ao bem até o julgamento de mérito do recurso (fls. 39/43).

Contrarrazões a fls. 48/56.

É o relatório.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a decisão proferida em execução de título extrajudicial proposta pelo *Condomínio Parque Rio Fortore* (ora agravado) contra *Iriane Silva dos Santos* (terceira interessada nestes autos) fundado em despesas condominiais não pagas. A dívida tem por fato gerador taxas vencidas entre novembro de 2021 e janeiro de 2022, cujo valor no momento de propositura da ação era de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais).

Ausente pagamento voluntário do débito e infrutíferas as tentativas de penhoras de valores bancários, formulou o exequente pedido de penhora da totalidade do imóvel gerador do débito discutido. Ato contínuo aprestou a Caixa Econômica Federal (CEF), ora agravante, impugnação, que restou rejeitada na r. decisão agravada.

Como se sabe, é inviável a penhora sobre

a integralidade do imóvel nas hipóteses em que o bem é de propriedade da instituição financeira (credora fiduciária). Ou seja, a devedora fiduciante transferiu a propriedade do bem ao agente financeiro pelo período do financiamento, de modo que o credor-fiduciário detém a propriedade do imóvel até que receba a integralidade do seu crédito, o que ainda não ocorreu no caso em tela, uma vez que a garantia permanece inscrita na matrícula imobiliária. Enquanto isso não ocorre, somente o direito de aquisição do imóvel pela executada atualmente integra o seu patrimônio. E como ninguém pode dispor de mais do que tem, apenas esse direito é suscetível de ser constricto, mostrando-se regular o indeferimento de penhora sobre a totalidade do bem.

O cunho “propter rem” da obrigação não autoriza que se penhorem bens de terceiro, mesmo que detentor do seu domínio resolúvel.

Neste sentido, julgados recentes desta Câmara Julgadora:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE COBRANÇA DESPESAS CONDOMINIAIS CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Insurgência contra decisão que considerou inviável a penhora do imóvel gerador da dívida condominial Existência de gravame de alienação fiduciária Manutenção Impossibilidade de penhora de imóvel gravado com alienação fiduciária, eis que de propriedade do credor fiduciário Penhora que pode recair apenas sobre

direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia Previsão expressa no rol do art. 835 do CPC Precedentes do STJ e TJSP Negado provimento.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2151995-89.2024.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 20/06/2024; Data de Registro: 20/06/2024).

“RECURSO EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESPESAS CONDOMINIAIS EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL PENHORA. Declaração visando aclarar a matéria embargada. Admissibilidade. Preferência apontada na decisão agravada de que penhora deve recair sobre os direitos que aparte executada possui sobre o imóvel (não sobre a totalidade do bem), indicando ainda que a alienação futura deve respeitar a preferência do crédito garantido por alienação fiduciária. Hipótese na qual o produto de arrematação que cabe ao condomínio exequente até o limite do crédito exequendo. Precedentes. Recurso de embargos de declaração conhecido e acolhido para sanar omissão no Acórdão, com excepcionais efeitos modificativos e determinar o parcial provimento do agravo de instrumento.” (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2329905-40.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/04/2024; Data de Registro: 01/04/2024).

Destarte, por consequência lógica, de rigor o acolhimento do agravo de instrumento apresentado pela credora fiduciária, para apontar que apenas os direitos que possui a devedora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fiduciante são passíveis de penhora, observado também que na hipótese a penhora mostra-se suficiente para satisfação da dívida.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECRUSO**, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relatora