



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367383

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2157329-07.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRES DO MORUMBI e Interessado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, é agravado LUCA TEIXEIRA DA SILVA SALVIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2157329-07.2024.8.26.0000

Agravante : Condomínio Edifício Torres do Morumbi.

Advogada : Magda Giannantonio Barreto.

Interessado : Banco Santander (Brasil) S/A.

Agravado : Luca Teixeira da Silva Salvia.

Comarca: São Paulo

Voto nº 22219

ig

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão agravada que consignou que o produto de eventual arrematação do imóvel será destinado à quitação do crédito do credor fiduciário, antes do pagamento do crédito do exequente. **Inconformismo do exequente.** Imóvel que é objeto de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária. Executado/agravado que não detém a propriedade do imóvel, mas sim direitos sobre o mesmo. Penhora que recai sobre os direitos aquisitivos que o devedor fiduciante possui sobre o imóvel. Hipótese em que, diante da penhora sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante, não há preferência de crédito do credor fiduciário. Decisão reformada. **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CONDOMÍNIO TORRES MORUMBI contra a r. decisão que, em execução de título extrajudicial, relativo a despesas condominiais, proposta contra LUCA TEIXEIRA DA SILVA SALVIA, determinou que:

“Diante do pedido de avaliação do bem, bem como que a penhora recai sobre os direitos do executado sobre o imóvel, cumpre consignar, desde já, que o valor do bem para arrematação não poderá ser inferior ao crédito do credor fiduciário, ante a garantia dele sobre o imóvel, bem como que o produto de eventual arrematação será destinado à quitação do crédito dele, antes do pagamento do crédito do exequente. Portanto, o valor da arrematação poderá ser insuficiente para quitar o crédito do exequente, que incorrerá na despesa referente à avaliação do imóvel. Dessarte, a parte exequente deverá se manifestar, no prazo de 5 (cinco) dias, se pretende prosseguir com o pedido de avaliação.”

Inconformado, justifica o agravante que o crédito condominial

referente às despesas condominiais detêm natureza *propter rem*, ou seja, o próprio imóvel responde pelo pagamento do débito, independente de quem seja o titular, com base no disposto no artigo 1.345 do Código Civil, assim, sustenta que o crédito condominial possui preferência. Pugna pela reforma.

O efeito suspensivo foi deferido, em parte fls. 42/43.

Informações, fls. 47.

É o relatório.

A execução originária é relativa a débitos condominiais inadimplidos, oriundos do imóvel de matrícula nº 119.607 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Da análise da referida matrícula, juntada nos autos originários às fls. 220/229, observa-se que o bem é objeto de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, celebrado entre o executado/agravado (devedor fiduciante) com instituição financeira (credora fiduciária), que não é parte nos autos.

Assim, conclui-se que a propriedade do imóvel é da credora fiduciária, enquanto o executado (devedor fiduciante) é possuidor dos direitos do imóvel e detêm direitos decorrentes da celebração do contrato.

Assim, sendo objeto da penhora e leilão os direitos aquisitivos do devedor fiduciante, afasta-se, por evidência, a preferência do credor fiduciário sobre o referido crédito. Esse crédito deverá ser destinado ao condomínio, sem prejuízo ao credor fiduciário, uma vez que o arrematante se sub-roga nos direitos e deveres do devedor fiduciante. Portanto, o arrematante fica responsável pela quitação do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, devendo isso constar de forma clara e expressa no respectivo edital.

Nesse sentido, precedente do C.STJ:

“PROCESSUAL CIVIL. PENHORA SOBRE DIREITOS. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE. ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DESNECESSIDADE. 1. Cuida-se de inconformismo com acórdão do Tribunal de origem que, em Agravo de Instrumento, decidiu pela impossibilidade da penhora recair sobre os direitos do devedor, oriundos do contrato de alienação fiduciária, sem a anuência do credor fiduciário. 2. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido da viabilidade da penhora de direitos que o devedor fiduciante possui sobre o bem oriundo de contrato de alienação, não sendo requisito da constrição a anuência do credor fiduciário, uma vez que a referida penhora não prejudica o credor fiduciário, que poderá ser substituído pelo arrematante que assume todas as responsabilidades para consolidar a propriedade plena do bem alienado. Citam-se precedentes: REsp 1.703.548/AP, Rel. Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 14/5/2019; AgInt no AREsp 644.018/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 10/6/2016; REsp 901.906/DF, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe 11/2/2010. 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, estaria 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 em que cumprir com suas obrigações oriundas do contrato de alienação fiduciária. A propósito: REsp 910.207/MG, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJ 25/10/2007; REsp 1.051.642/RS, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 2/2/2010; REsp 1.697.645/MG, Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 25/4/2018. 4. Recurso Especial provido.”

Assim, esclarecida a questão, comporta acolhimento a pretensão recursal, devendo ser observado que, sendo o leilão somente dos direitos aquisitivos, deve constar de forma clara, expressa no edital, já que resultará na sub-rogação do arrematante nos direitos e deveres do devedor fiduciante, conforme acima explicitado.

Nesse sentido já decidiu esta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPESAS CONDOMINIAIS AÇÃO DE COBRANÇA Cumprimento de sentença Imóvel alienado fiduciariamente Penhora e leilão que devem incidir apenas sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante - Preferência do crédito fiduciário sobre o produto da arrematação afastada - Arrematante que se sub-roga nos direitos e deveres do devedor fiduciante, ficando responsável pela quitação do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária - Recurso desprovido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2031778-51.2023.8.26.0000; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2023; Data de Registro: 30/08/2023).

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias

extraordinária e especial, considero pré-questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto **DOU PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora