



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000367396**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2330481-96.2024.8.26.0000, da Comarca de Marília, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados CONDOMÍNIO SÃO BENTO II e VINICIUS PINHEIRO ORTIZ CORTEGOZO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

**MONTE SERRAT**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2330481-96.2024.8.26.0000  
Comarca: Marília (2ª Vara Cível)  
Processo nº 1010582-14.2022.8.26.0344  
Juiz: Gilberto Ferreira da Rocha  
Agravante: Caixa Econômica Federal  
Agravados: Condomínio Residencial São Bento II e Vinícius Pinheiro  
Ortiz Cortegozo

### Voto nº 8.106

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Insurgência contra a decisão que, dentre outras providências, determinou a expedição de carta de arrematação e dispôs que o montante atualizado pelo credor fiduciário extrapola os limites de cognição da execução, uma vez que o contrato de alienação não é objeto da execução e ele não é parte nos autos – Penhora dos direitos do executado sobre o imóvel que inclui o direito à posse do bem, de modo que, efetuado o depósito, o arrematante faz jus à expedição da carta de arrematação e à imissão na posse (art. 901, § 1º, do Código de Processo Civil) – Precedentes – Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão de fls. 319, que, nos autos de execução de título extrajudicial, dentre outras providências, determinou a expedição de carta de arrematação e dispôs que o montante atualizado pelo credor fiduciário extrapola os limites de cognição da execução, uma vez que o contrato de alienação não é objeto da execução e ele não é parte nos autos.

Alega o agravante que a penhora foi sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel, de modo que não há possibilidade de o bem ser transferido sem a quitação do contrato, devendo o arrematante pagar o saldo devedor para poder registrar a propriedade.

O recurso foi processado com a concessão de efeito suspensivo (fls. 16). Vieram respostas (fls. 25/32 e 154/162).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 13/14).

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial na qual houve a penhora dos direitos que o executado possui sobre o bem imóvel (fls. 121 dos autos principais). A credora fiduciária afirma que, até que seja paga integralmente a dívida do financiamento, não há como ser emitida a carte de arrematação.

Feito tal relato sobre os fatos discutidos no presente agravo, cumpre ressaltar que o executado, na qualidade de devedor fiduciante, embora não possua a propriedade plena no bem, detém a posse sobre o imóvel gerador da dívida condominial. Assim, tendo sido penhorados e arrematados os direitos do executado sobre o bem (o qual inclui o direito de posse), inexistente óbice para que, efetuado o depósito pelo arrematante, seja expedida a carta de arrematação e o respectivo mandado de imissão na posse, nos termos do art. 901, § 1º, do Código de Processo Civil, devendo a credora fiduciária buscar seu crédito pela via adequada. Nesse sentido:

*DESPESAS CONDOMINIAIS – AÇÃO DE COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL – PRECEDENTES DO C. STJ COM BASE NA SÚMULA 270 – EMPRESA PÚBLICA FEDERAL, AGRAVANTE, QUE NÃO INTEGRA O POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO – PENHORA SOBRE OS DIREITOS DO EXECUTADO SOBRE O IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – ARREMATÇÃO*

*POR TERCEIRA PESSOA – DEPÓSITO DO VALOR INTEGRAL – IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL – PENHORA QUE RECAIU SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE SOBRE O BEM, INCLUINDO O DIREITO À POSSE – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. I- Conquanto a agravante, Caixa Econômica Federal, seja a atual proprietária do imóvel objeto da demanda, não é caso de deslocamento do feito para a Justiça Federal, visto que a CEF é mera interveniente no feito, não se vislumbrando interesse da União a justificar o deslocamento de competência, com fulcro na Súmula 270 do C. STJ; II- Considerando que foram penhorados e arrematados os direitos aquisitivos que o devedor fiduciante possuía sobre o imóvel em questão, dentre as quais o direito à posse e ao de usufruir do bem, e tendo sido depositado o valor integral referente à arrematação, de rigor a expedição de mandado para a imissão do arrematante na posse do bem, com fulcro no art. 901, § 1º, do CPC. (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2176721-98.2022.8.26.0000; Rel. Des. Paulo Ayrosa; 31ª Câmara de Direito Privado; J. em 18.08.2022).*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Executivo Extrajudicial. Rateio Condominial. DECISÃO que determinou a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão do arrematante*

*na posse do bem arrematado. INCONFORMISMO da Instituição Financeira deduzido no Recurso. EXAME: Competência da Justiça Estadual bem configurada. Ausência de interesse direto da credora fiduciária na Execução em curso. Unidade condominial geradora do débito formado pelo rateio das despesas condominiais, que constitui garantia em razão de contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária. Condômino, devedor fiduciante, que é mero possuidor direto da unidade condominial devedora. Penhora que recaiu sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante sobre o bem, incluindo o direito à posse do imóvel. Possibilidade de expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão do arrematante na posse. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2198828-73.2021.8.26.0000; Rel. Des. Daise Fajardo Nogueira Jacot; 27ª Câmara de Direito Privado; J. em 16.12.2021).*

*Agravo de instrumento. Cobrança. Despesas de condomínio. Cumprimento de sentença. Arrematação apenas de direitos sobre o imóvel da devedora sobre o qual pesa alienação fiduciária. Aquisição derivada e não originária. Imissão na posse deferida, todavia, revogada posteriormente em face da insurgência da credora fiduciária. Arrematação perfeita, acabada e*

*irretratável sobre os direitos. Pagamento do preço do imóvel e demais despesas do ato. Transmissão de direitos sobre o imóvel que, por óbvio, envolvem a posse. Cabimento da imissão na posse por força do art. 901, § 1º, do CPC. Precedentes jurisprudenciais. Demais questionamentos que devem ser debatidos em via distinta. Recurso provido, com observação. Nos termos do art. 901, § 1º, do CPC, a carta de arrematação do bem imóvel e o respectivo mandado de imissão na posse serão entregues após o pagamento do preço pelo arrematante, acrescido da comissão do leiloeiro e demais despesas da execução, providência comprovada às fls. 207/210 dos autos principais. Assim, aperfeiçoada a arrematação, embora retificada para direitos sobre o imóvel, o adquirente já ostenta a titularidade sobre o imóvel arrematado, pelo que é de rigor a expedição do mandado de imissão na posse. As demais questões, inclusive da sub-rogação, devem ser discutidas em arena adequada. (TJSP; Agravo de instrumento nº 2131158-18.2021.8.26.0000; Rel. Des. Kioitsi Chicuta; 32ª Câmara de Direito Privado J. em 12.08.2021).*

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

**MONTE SERRAT**  
Desembargador Relator