



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000369117**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2383281-04.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO C6 S/A, são agravados VR DISTRIBUIÇÃO DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA, VICTOR DANIEL TOURINHO DANTAS, TC PATRIMONIAL LTDA., EV COMERCIO ATACADISTA LTDA. e BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA E FRANCISCO GIAQUINTO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

**MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**AGRAVO Nº: 2383281-04.2024.8.26.0000**

**AGRAVANTE: BANCO C6 S/A**

**AGRAVADO(A): BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**

**COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL**

**JUIZ(A): CAMILA FRANCO DE MORAES BARIANI**

**VOTO Nº: 7478**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que determinou a supressão de indisponibilidade aposta em matrícula de imóvel, cujos direitos aquisitivos do executado foram penhorados. Insurgência do exequente. PRELIMINAR de nulidade da decisão, por violação ao disposto no art. 10 do Código de Processo Civil. Acolhimento. Decisão cujo fundamento precípua correspondeu a matéria de direito não debatida, de antemão, nos autos. Decisão-surpresa. Vedação. Decisão anulada. Possibilidade, contudo, de pronto julgamento. Teoria da causa madura. Art. 1.013, §3º, do Código de Processo Civil. MÉRITO. Não obstante admissível a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciário, para satisfação de crédito outro, jamais permitida a adoção de medidas que, por razão de tal ato, impeçam o credor fiduciante terceiro de reaver o bem garantidor, quando inadimplido o contrato por razão do qual erigida a garantia. Caso dos autos em que nunca desfeita a penhora dos direitos aquisitivos, mas apenas determinada a supressão de indisponibilidade inserida na matrícula do imóvel garantidor, de modo a que possibilitada a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário terceiro, diante de inegável mora do devedor fiduciante. CONCLUSÃO. Decisão anulada, por violação ao contraditório e à ampla defesa. Adotada pelo colegiado, todavia, conclusão idêntica àquela externada no ato nulificado, acrescida das pertinentes razões. Recurso provido em parte.

**Vistos.**

Trata-se de agravo de instrumento manejado em

contrariedade à decisão de fls. 512/513 dos autos de origem, que acolheu a impugnação do credor fiduciário para determinar a baixa de indisponibilidade inserida em matrícula de imóvel cujos direitos aquisitivos do executado foram penhorados.

Recorre o exequente, aduzindo, preliminarmente, ser nula a decisão, pois não ouvido o credor, de antemão, acerca da matéria objeto de exame. No mérito, sustenta ser admissível a penhora de direitos aquisitivos do executado, até mesmo quando não adimplido, em sua integralidade, o contrato do qual vertidos estes. Diferencia a penhora do imóvel e a penhora dos direitos aquisitivos por sobre tal bem. Caça amparo jurisprudencial a sustentar a constrição. Requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao arremate, a nulidade ou reforma da decisão recorrida.

Recurso recebido em duplo efeito (fls. 115).

Frustrada a intimação dos executados TC Patrimonial Ltda., VR Distribuição de Bebidas Ltda., EV Comércio Atacadista Ltda. e Victor Daniel (fls. 134/137).

Contraminuta do terceiro Banco Santander S.A. a fls. 139/154.

### **É o relatório.**

Em juízo de admissibilidade, conheço do recurso, pois tempestivo e adequadamente preparado (fls. 110/113).

Seguindo, dou por despicienda a intimação dos executados TC Patrimonial Ltda., VR Distribuição de Bebidas Ltda., EV Comércio Atacadista Ltda. e Victor Daniel, pois nunca se insurgiram contra a decisão recorrida, havendo verdadeiro embate, tão apenas, entre o exequente e o terceiro Banco Santander S.A., bastando-se a manifestação de ambos no seio recursal.

A decisão é efetivamente nula.

Tem o contraditório como uma de suas

fundamentais facetas a possibilidade de que as partes influenciem o julgador, sendo-lhes conferida oportunidade de prévia manifestação e debate acerca de tudo o que possa servir de sustentáculo ao desate jurisdicional.

Em materialização de tal ideário, fixou-se, com a disposição insculpida no art. 10 do Código de Processo Civil, regra pela qual “[...] *todas as decisões definitivas do juízo se apoiem tão somente em questões previamente debatidas pelas partes, isto é, sobre matéria debatida anteriormente pelas partes. Em outras palavras, veda-se o juízo de terza via. Há proibição de decisões-surpresa (Verbot der Überraschungsentscheidungen) [...] as partes têm o direito de confiar que o resultado do processo será alcançado mediante material previamente conhecido e debatido*” (MARINONI, Luiz Guilherme et al. Código de Processo Civil Comentado, 9ª ed., São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 169).

Tal ditame, interessa dizer, alcança não somente questões fático-probatórias, mas, igualmente, a moldura argumentativo-jurídica que entreviu o julgador como bem amoldada à lide que lhe foi apresentada.

Compreende-se, pois, que, não obstante ao juízo seja atribuível a liberdade de conhecer de ofício do direito, aplicando a norma que melhor compreenda abarcar o caso concreto, tal liberdade “[...] *não o desonera do dever de submeter sua perspectiva jurídica previamente às partes, acaso os horizontes de discussão do processo não tivessem apreendido aquela. Noutras palavras, sempre que o campo de visão do juiz alcançar questão não constante daquele compartilhado pelas partes no processo, deverá dar a oportunidade para elas se manifestarem previamente sobre o tema*” (GAJARDONI, Fernando da Fonseca et. al., in Comentários ao Código de Processo Civil, 5 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 27)

Assim, o Código de Processo Civil, “[...] *não encapsula o contraditório na simples manifestação sucessiva de autor e réu [...]. Ele vai além: redimensiona o contraditório, assegurando a manifestação prévia das partes sobre o fundamento da futura decisão [...]*” (PEREIRA, Paulo Sérgio Velten,

in Por um Processo Civil comunicativo e dialógico<sup>1</sup>).

No caso presente, aportada a petição do terceiro credor fiduciário (fls. 466/470 da origem), na qual externada a suposta necessidade de levantamento de indisponibilidade tida por sobre imóvel, partiu o juízo singular ao pronto exame e acolhida da temática (fls. 512/513 da origem), sem que nunca ouvido o exequente, beneficiado, no abstrato, pela manutenção da constrição.

Vê-se, pois, que a decisão recorrida se deu com fundamento em temática a que nunca pôde se opor, de antemão, o exequente, caracterizando-se decisão-surpresa, causa de nulificação, nos termos do art. 10 do Código de Processo Civil.

A passo símile:

***“SENTENÇA – Nulidade – Ofensa ao princípio da não surpresa insculpido no art. 10 do CPC – Improcedência da demanda fundada em matéria não abordada pelas partes, a respeito da qual não foi dada a oportunidade de manifestação – Sentença anulada – Determinação de retorno dos autos à Vara de origem para a retomada da marcha processual - RECURSO PROVIDO.”*** (TJSP; Apelação Cível 1015320-34.2021.8.26.0068; Relator (a): Heraldo de Oliveira; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2022; Data de Registro: 19/08/2022, destaque nosso)

***“NULIDADE – Foro de eleição- Contestação- Preliminar de incompetência relativa- Decisão sem prévio contraditório- Vedação à prolação de decisão surpresa- Contraditório efetivo- Ausência- Artigos 9º, 10 e 351, todos do Código de Processo Civil: - Deve ser reconhecida a nulidade da r. decisão guerreada, que acolheu a preliminar de incompetência relativa, pautada na existência de foro de eleição, sem oportunizar à parte autora prévia manifestação acerca da matéria, em inobservância ao contraditório efetivo, consagrado pelos artigos 9º, 10 e 351, todos do Código de Processo Civil. RECURSO PROVIDO.***

<sup>1</sup> Disponível em [https://epm.tjsp.jus.br/Artigo/DireitoCivilProcessualCivil/26563?pagina=1#\\_ftn1](https://epm.tjsp.jus.br/Artigo/DireitoCivilProcessualCivil/26563?pagina=1#_ftn1), acesso aos 22 de março de 2024

**DECISÃO ANULADA.”** (TJSP; Agravo de Instrumento 2180682-81.2021.8.26.0000; Relator (a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairiporã - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 25/05/2022; Data de Registro: 25/05/2022)

**“APELAÇÃO – CONTRARRAZÕES – PRELIMINARES DE INTEMPESTIVIDADE E DE FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL – Preliminares de não conhecimento do recurso – Rejeição – Recurso que é tempestivo – Existência de interesse processual para a propositura da demanda – Autora que postula uma tutela possessória, sob o fundamento de que a área ocupada por seus oleodutos é objeto de servidão pública perpétua e teria sido invadida pelo condomínio réu – Adequação da via possessória para a pretensão esposada pela autora – PRELIMINARES SUSCITADAS EM CONTRARRAZÕES REJEITADAS. APELAÇÃO – AÇÃO POSSESSÓRIA – ÁREA UTILIZADA PARA INSTALAÇÃO DE DUTOS, GRAVADA COM SERVIDÃO PÚBLICA PERPÉTUA – ALEGADA INVASÃO DA ÁREA PELO CONDOMÍNIO RÉU - PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DO DIREITO DE PRODUZIR PROVAS E DE PROLAÇÃO DE DECISÃO SURPRESA – Preliminar de nulidade da sentença - Acolhimento – Hipótese em que, após a apresentação de laudo pericial de análise da área objeto da demanda, a autora ofereceu tempestivamente impugnação técnica – Necessidade de que o perito judicial se manifeste sobre as impugnações (CPC, art. 477, §2º, inciso II) – Sentença que foi prolatada sem que o perito judicial esclarecesse os aspectos controvertidos suscitados pela autora – Cerceamento do direito de defesa e prolação de decisão surpresa, que não podem ser admitidos – Violação ao contraditório, em sua acepção do direito da parte de influenciar o convencimento do julgador, que implica direito de ver suas alegações analisadas motivadamente – Laudo pericial, ademais, que, aparentemente, limitou-se a analisar se o condomínio réu havia desbordado da área registrada na matrícula do imóvel, sem, com isso, realizar uma confrontação expressa em relação às dimensões da área abrangida pela serventia pública – Conclusão técnica pela inexistência de risco imediato que não se confunde com inexistência de risco – Laudo pericial que atestou que a posição do muro do condomínio réu não prejudica pequenas manutenções, mas, em**

*caso de manutenções mais amplas, será necessária a demolição da edificação – Aspectos que também foram objeto de questionamento pela autora, não apreciados – Aspectos técnicos que deverão ser esclarecidos em primeiro grau de jurisdição – Nulidade da sentença configurada – **PRELIMINAR ACOLHIDA PARA ANULAR A R.SENTENÇA, POR CERCEAMENTO DO DIREITO DE PRODUZIR PROVAS E PROLAÇÃO DE DECISÃO SURPRESA**, a fim de que o processo retorne ao primeiro grau para produção de provas sob regular contraditório, observando-se o disposto no art. 477 do Código de Processo Civil quanto à impugnação apresentada pela autora.” (TJSP; Apelação Cível 1028664-20.2019.8.26.0564; Relator (a): Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2021; Data de Registro: 23/07/2021, destaque nosso)*

Contudo, a nulificação, aqui, não tem o condão de forçar abaixo o feito, pois já entrechocadas as teses jurídicas que dão fundo à lide e despicienda a produção de provas quaisquer, do que se tira que o embate se encontra em condições de julgamento, devendo ser aplicada a teoria da causa madura, nos termos do art. 1.013, §3º, do Código de Processo Civil.

Ao mérito, então.

Havendo alienação fiduciária, tem-se por sobre o bem garantidor propriedade resolúvel, precária, mutável, que pode se resolver em favor do credor fiduciário, caso inadimplido o contrato garantido.

Assim, não se admite a penhora do bem garantidor, para que assegurada a execução de crédito outro, de titularidade de terceiro, oponível ao devedor fiduciante.

Ao revés, em casos tais, “[...] o objeto da penhora será o direito de aquisição do domínio, isto é, o direito que tem o devedor-fiduciante de ser investido na propriedade plena do bem, desde que efetive o pagamento da dívida que o onera. Assim, cogitando-se de penhorar os direitos do devedor-

*fiduciante, o objeto da penhora não será a propriedade, que ele ainda não tem, mas tão somente os direitos aquisitivos” (CHALHUB, Melhim Namen. Penhora dos direitos do fiduciário e do fiduciante, disponível em <<https://www.irib.org.br/obras/penhora-dos-direitos-do-fiduciario-e-do-fiduciante>>, acesso em 15/01/2025).*

No tom, a pertinente lição de Rubens Carmo Elias Filho:

*“Considerando a ação apenas contra o devedor-fiduciante, a priori, na linha do quanto decidido pelo STJ, a penhora não deveria incidir sobre a totalidade do imóvel, mas apenas sobre os direitos do devedor fiduciante, já que esse somente terá a integralidade dos direitos de propriedade sobre o imóvel após a quitação da obrigação assumida com o credor-fiduciário.” (in Curso de Direito Imobiliário Brasileiro, coord. Marcus Vinícius Motter Borges, São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 878/879).*

Ainda, o E. STJ:

*“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, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido.” (STJ, AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021, destaque nosso)*

Por consequência, não obstante admissível a

penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciário, jamais permitida a adoção de medidas que, por razão de tal ato, impeçam o credor fiduciante de reaver o bem garantidor, quando inadimplido o contrato de crédito por razão do qual erigida a garantia.

No caso em testilha, diversamente do que afirma o exequente, a douta julgadora singular jamais desfez a constrição por sobre os direitos aquisitivos do executado Victor, promovida a fls. 388/389 da origem, mas apenas determinou que indisponibilidade inserida na matrícula da garantia fiduciária fosse levantada (fls. 513 da origem), de modo a que não ficasse obstado o lídimo direito do credor fiduciário em consolidar a propriedade do imóvel garantidor.

Nunca afirmou a MM. julgadora singular que a penhora dos direitos aquisitivos estaria condicionada ao adimplemento do contrato de crédito, quão menos dando por esvaída a constrição antes promovida. Ao revés, indicou a julgadora, tão apenas, que, inadimplido o contrato pelo qual promovida a alienação fiduciária, fato incontestado, faz jus o credor fiduciário terceiro à retomada do bem garantidor, de modo que não poderia subsistir o registro de indisponibilidade inserido na matrícula do imóvel, já que impediante da consolidação da propriedade.

Derruiu-se apenas a indisponibilidade recaída por sobre o próprio imóvel, a fim de que não obstruído o direito do credor fiduciário em resolver para si a propriedade, que, como reconhece o próprio exequente, em nada se confunde com os direitos aquisitivos apenhados.

Os efeitos de futura consolidação da propriedade por sobre os direitos aquisitivos, no mais, corresponde a temática alheia à decisão de origem e não devem, assim, ser a pronto examinados, competindo à julgadora singular fazê-lo, quando oportuno.

No sumário, a decisão, não obstante nula, por violação ao contraditório e à ampla defesa, atingiu conclusão acertada e, assim, merecedora de reprodução, nesta seara recursal.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, dou **PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para anular a decisão de fls. 512/513 da origem, substituindo-a, todavia, por conclusão de igual teor, a que acrescidas as razões aviadas no presente voto.

Ficam prequestionadas as matérias alegadas, para fins de interposição de recursos perante os Tribunais Superiores.

**Márcio Teixeira Laranjo**

Relator