



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369289

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069509-13.2025.8.26.0000, da Comarca de Marília, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRA NOVA MARÍLIA CONDOMÍNIO TERRA NOVA MARÍLIA I e TATIANE DA SILVA GARCIA.

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, 14 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 12.620

Agravo de Instrumento Processo nº 2069509-13.2025.8.26.0000

Relator(a): ANA LUIZA VILLA NOVA

Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Marília

Processo de origem nº 1013195-46.2018.8.26.0344

Agravante: Caixa Econômica Federal

Agravados: Condomínio Residencial Terra Nova Marilia I e Tatiane da Silva Garcia

Juiz(a): Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial referente a débitos condominiais - Decisão que determinou a ampliação da penhora para alcançar a totalidade do imóvel gravado com alienação fiduciária - Impugnação fundada na ilegitimidade da constrição sobre bem alheio cuja propriedade pertence ao credor fiduciário até a quitação da dívida - Reiteração da controvérsia já decidida no julgamento do agravo de instrumento nº 2082173-13.2024.8.26.0000, no qual esta C. Câmara assentou ser juridicamente inadmissível a penhora da integralidade do imóvel objeto de alienação fiduciária, limitando a constrição apenas aos direitos do devedor fiduciante - Decisão agravada que, ao determinar o leilão da totalidade do bem (propriedade) incorre em manifesta ilegalidade, pois viola o direito real de propriedade da Caixa Econômica Federal ao desconsiderar a titularidade resolúvel do credor fiduciário registrada na matrícula do imóvel - Justificativa fundada na suficiência do valor do imóvel para quitação dos débitos que não afasta a ilegalidade da medida, pois a existência de eventual excedente de valor não autoriza a alienação de bem alheio - Redação do edital que, ao limitar a alienação aos direitos do devedor, não elide o vício da decisão agravada, porquanto a ilegalidade reside no próprio comando judicial que autorizou a constrição total - Restabelecimento da limitação da penhora aos direitos do devedor fiduciante, conforme fixado no julgamento anterior - Decisão reformada para afastar a penhora da totalidade do bem e determinar que a constrição recaia apenas sobre os direitos do executado - Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 270/271 dos autos da execução de título extrajudicial, que determinou a ampliação da penhora dos direitos do executado sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária, ordenando a realização do leilão da totalidade do bem, ou seja, da propriedade.

Alega a agravante que a execução se refere a débitos condominiais e que, inicialmente, a penhora foi limitada aos direitos do executado sobre o bem gravado com garantia fiduciária. Afirma que, mesmo após a determinação contida no Acórdão do agravo de instrumento nº 2082173-13.2024.8.26.0000, para restringir a constrição aos direitos, o Juízo *a quo* determinou a ampliação da penhora para alcançar a totalidade do imóvel, sob o fundamento de que o valor da avaliação superava a soma das dívidas. Argumenta que tal medida contraria a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, que reconhece a impossibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em razão da titularidade resolúvel pertencer ao credor fiduciário.

Aduz que a execução por débitos condominiais pode alcançar exclusivamente os direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel, mas não o bem em si, cuja propriedade é do credor fiduciário até a quitação integral da dívida. Assevera que, ao permitir o leilão da totalidade do bem, a r. decisão agravada incorre em evidente nulidade, pois desconsidera a existência da garantia fiduciária e compromete o direito do credor fiduciário à satisfação prioritária do crédito garantido.

Argumenta que o leilão da integralidade do imóvel causa prejuízo irreparável à instituição financeira, pois viola a ordem legal de preferência na satisfação do crédito fiduciário, e pode resultar na alienação do bem sem a quitação do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária. Diz que, na eventualidade de manutenção da r. decisão, deve ser assegurado que a parte do valor obtido em eventual arrematação seja prioritariamente destinada ao pagamento da dívida fiduciária.

Requer a atribuição de efeito suspensivo. Ao final, postula o provimento do recurso, para que a r. decisão agravada seja reformada, a fim de ser afastada a penhora sobre a totalidade do bem e determinada a manutenção da constrição exclusivamente sobre os direitos do devedor fiduciante (fls. 01/07).

O pedido de atribuição de efeito suspensivo foi deferido, para determinar a suspensão da realização do leilão da integralidade do bem imóvel objeto da garantia fiduciária, de modo a permanecer a penhora exclusivamente aos direitos que o executado detém sobre o referido imóvel (fls. 27/31).

Houve apresentação de contraminuta a fls. 36/41.

É o relatório.

A controvérsia em exame já foi objeto de

apreciação por esta C. Câmara, no julgamento do agravo de instrumento nº 2082173-13.2024.8.26.0000, que enfrentou a exata situação aqui reproduzida, envolvendo o mesmo imóvel, as mesmas partes e a mesma garantia fiduciária. Naquela oportunidade, reconheceu-se expressamente a impossibilidade de penhora da integralidade do bem imóvel objeto de alienação fiduciária, assentando-se que a constrição deve incidir tão somente sobre os direitos que o devedor fiduciante detém, afastando qualquer possibilidade de alcançar a propriedade resolúvel que pertence ao credor fiduciário, no caso, a Caixa Econômica Federal.

Nesse passo, aquele Acórdão é categórico ao afirmar que o imóvel gravado com alienação fiduciária não pode ser leiloadado em sua totalidade para satisfação de crédito condominial, pois tal providência configuraria flagrante violação ao direito real de propriedade do credor fiduciário, que é terceiro estranho à relação obrigacional exequenda. A constrição da integralidade do bem extrapola os limites do patrimônio do devedor e vulnera diretamente o direito de terceiro, em afronta ao princípio da legalidade e à ordem jurídica posta. Assim, a r. decisão agravada, ao reiterar a determinação de leilão da totalidade do imóvel, não apenas desrespeita a delimitação já imposta por este E. Tribunal, como incorre em manifesta ilegalidade e em incongruência decisória, revelando, de forma inequívoca, o desacerto da medida ora impugnada.

Não prevalece a justificativa lançada na r. decisão agravada, de que o valor da avaliação supera a soma das dívidas, tanto a condominial quanto a fiduciária, e que, por isso, se autoriza a

alienação do bem em sua totalidade. Ainda que, em tese, o valor de mercado do imóvel ultrapasse o montante global dos débitos, essa circunstância, por si só, jamais justifica e legitima a alienação de bem alheio, tampouco autoriza o Juízo da execução a desconsiderar a titularidade dominial da instituição financeira, cuja garantia fiduciária está registrada na matrícula do imóvel e goza de presunção de veracidade e eficácia.

Quanto ao edital de fls. 42/43, é certo que, em sua redação, se limita a informar que o objeto da alienação seriam os direitos da parte executada sobre o imóvel. Contudo, essa limitação não convalida a ilegalidade da r. decisão agravada. O edital é mero ato de execução material da decisão judicial, e não pode substituir ou corrigir a própria decisão que lhe serve de fundamento. Em outras palavras, se a decisão judicial determina o leilão da integralidade do bem, mesmo que o edital posteriormente tente adequar a redação ao que seria juridicamente admissível, persiste o vício na origem, pois o recurso ora examinado ataca a decisão, e não o edital. Assim, ainda que o edital tenha procurado restringir a alienação aos direitos do devedor, essa tentativa de correção não afasta a necessidade de reforma da r. decisão, que expressamente autorizou o leilão da integralidade do imóvel.

Ademais, a parte agravada afirma na contraminuta que o edital não apresenta irregularidades, e que a alienação se daria apenas sobre os direitos do devedor fiduciante. Todavia, não se contesta, no presente agravo, a possibilidade de penhora dos direitos do fiduciante, mas sim a ampliação indevida da constrição

para atingir a totalidade do bem. A CEF, em nenhum momento, se opôs à penhora dos direitos do devedor, mas apenas combateu a indevida autorização para leiloar o imóvel como um todo, o que, aliás, é exatamente o ponto superado pelo julgamento do agravo de instrumento nº 2082173-13.2024.8.26.0000.

Portanto, de rigor a reforma da r. decisão agravada, a fim de reconhecer a nulidade da determinação que autorizou o leilão da integralidade do bem objeto de garantia fiduciária, restabelecendo-se o entendimento de que a penhora deve incidir exclusivamente sobre os direitos da parte executada, conforme já definido em julgamento anterior.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora