



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390802

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2253453-52.2024.8.26.0000, da Comarca de Botucatu, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA IV e NEUSA CARDOSO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2253453-52.2024.8.26.0000

Agravante: Caixa Econômica Federal

Agravados: Condomínio Residencial Cachoeirinha IV e Neusa Cardoso dos Santos

VOTO Nº 8471

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FASE DE EXECUÇÃO. RECURSO DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, NA QUALIDADE DE TERCEIRA INTERESSADA, CONTRA DECISÃO QUE MANTEVE A PENHORA QUE RECAI SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE.

AGRAVO INSUBSISTENTE. SOBRE EXISTIR PREVISÃO LEGAL, AUTORIZANDO A PENHORA SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS ORIGINADOS DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, NÃO SE HÁ PRETEXTAR COM A INEFICÁCIA DA PENHORA.

DIREITOS AQUISITIVOS QUE, REVESTIDOS DE CONTEÚDO PATRIMONIAL, PODEM SER PENHORADOS, PORQUE ASSIM O LEGISLADOR ENTENDE O DEVAM SER, EM ATENÇÃO SOBRETUDO AO PRINCÍPIO DA EFICIÊNCIA, DE CAPITAL IMPORTÂNCIA NA EXECUÇÃO.

DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO. SEM FIXAÇÃO DE ENCARGOS SUCUMBENCIAIS.

RELATÓRIO

Agravo de instrumento interposto por Caixa Econômica Federal em face da r. decisão de fls. 167/168 dos autos de origem que, no incidente de cumprimento de sentença movido contra Neusa Cardoso dos Santos e outro, manteve a penhora que recaiu sobre os direitos aquisitivos dos executados sobre o imóvel alienado fiduciariamente.

Sustenta o agravante a impossibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente, de modo que, segundo narra, não se deve subsistir a penhora sobre referido bem.

Recurso tempestivo, preparado e contraminutado.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso não comporta provimento.

A teor da r. decisão:

“[...] Fls. 186/198: sem razão está o credor fiduciário. Indefiro o levantamento. Registro que a penhora recaiu apenas sobre os direitos aquisitivos do executado, como constou do termo de fls. 182 (art. 835, XII, do CPC). Além disso, o débito em execução é originado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do próprio bem, o que afasta a sua impenhorabilidade, nos termos do art. 833, § 1º, do CPC.”.

Com razão o juízo de origem.

Com efeito, ao contrário do que afirma o agravante, não prospera o argumento de que *“torna-se imprescindível não só a ciência, bem como também, a anuência deste para a constrição dos direitos inerentes ao contrato de alienação fiduciária”*.

Na hipótese, em que pese a existência da alienação fiduciária do bem, o qual não integra o patrimônio do devedor fiduciário, não se obsta que os direitos do devedor fiduciário decorrentes do contrato de financiamento sejam constrictos, em atenção sobretudo ao princípio da eficiência, de capital importância na execução e, também, nos termos do art. 835, XII, do CPC.

Nesse sentido já se manifestou esta Colenda Câmara:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Insurgência do exequente contra a r. decisão que indeferiu o pedido de penhora do

imóvel. Pretensão de reforma. Possibilidade. Penhora da unidade condominial geradora dos débitos que não se admite, por envolver direitos de terceiro credor fiduciário. Constrição, todavia, que deve recair nos direitos que o condômino devedor possui sobre o imóvel. Precedentes desta C. 28ª Câmara de Direito Privado e do C. Superior Tribunal de Justiça. Decisão reformada. Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2027908-27.2025.8.26.0000; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025)”

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de execução de título extrajudicial – Crédito executado oriundo de quotas condominiais inadimplidas – Decisão agravada que indeferiu pedido de penhora dos direitos aquisitivos do devedor sobre o imóvel – Insurgência recursal do condomínio habitacional – Pretensão de penhora sobre direitos aquisitivos do devedor oriundos de "contrato de

cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel" – Cabimento – Incidência do art. 835, inc. XII, do CPC – Penhora cabível, independentemente da regularização do registro – De acordo com entendimento do C. STJ, "a penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe do registro do negócio jurídico" – Penhora que deverá recair somente sobre os direitos aquisitivos (e não sobre a propriedade) – Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal - Decisão reformada – RECURSO PROVIDO."

(TJSP; Agravo de Instrumento
2049261-26.2025.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cubatão - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 26/03/2025)".

Por meu voto, **nega-se provimento** a este agravo de instrumento para manter em seu integral conteúdo a r. decisão agravada.

Como não foram fixados encargos de sucumbência na r. decisão agravada, aqui também não se os podem fixar.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR