



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410535

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2279688-56.2024.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, são agravados CONDOMÍNIO PARQUE RIO SALAS e BRUNO SILIANO BALIEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 29 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 2279688-56-2024

Agravante: Banco do Brasil Sociedade Anônima

Agravados: Condomínio Parque Rio Salas e outro

VOTO Nº 8577

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA QUE, NA CONDIÇÃO DE TERCEIRA INTERESSADA, INSURGE-SE CONTRA A R. DECISÃO QUE DETERMINOU SE IMPLEMENTASSE A PENHORA TOTAL SOBRE O IMÓVEL, E NÃO APENAS SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS, ALEGANDO A AGRAVANTE QUE, SUBMETIDO O IMÓVEL AO REGIME DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, SUA ESFERA JURÍDICA, DECORRENTE DA CONDIÇÃO DE CREDORA FIDUCIÁRIA, ESTARIA A SER SIGNIFICATIVAMENTE AFETADA EM PROCESSO DO QUAL NÃO FAZ PARTE, SE SE MANTIVER A PENHORA TOTAL SOBRE O IMÓVEL.

AGRAVO SUBSISTENTE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 835, INCISO XII, DO CPC/2015. REGIME JURÍDICO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA QUE NÃO OBSTA SOBREVENHA A PENHORA SOBRE O IMÓVEL, MAS COM EFEITOS QUE SE DEVEM CIRCUNSCREVER AOS DIREITOS AQUISITIVOS, QUANDO SE TRATA DE BEM SUBMETIDO AO REGIME DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, NÃO PODENDO, ASSIM, A CONSTRIÇÃO JUDICIAL INCIDIR SOBRE O BEM IMÓVEL EM SUA TOTALIDADE, DE MANEIRA QUE SE DEVE COLOCAR SOB JUSTA PROTEÇÃO A ESFERA JURÍDICA DO CREDOR FIDUCIÁRIO, QUE NÃO PODE, POR ÓBVIO, SER AFETADA EM



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DECORRÊNCIA DE PROCESSO DO QUAL NÃO FAZ PARTE.

DECISÃO REFORMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. SEM A FIXAÇÃO DE ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA.

RELATÓRIO

Por este agravo de instrumento, afirma a agravante, na condição de terceira prejudicada, que a penhora sobre o imóvel em questão, objeto de contrato com regime de alienação fiduciária, não pode incidir senão que sobre os direitos aquisitivos, e não sobre o imóvel em sua totalidade, como o juízo de origem decidiu.

Recurso tempestivo e com preparo. Agravo de instrumento dotado de efeito suspensivo.

Não foi apresentada resposta.

FUNDAMENTAÇÃO.

Dá-se provimento a este agravo de instrumento: a penhora, com efeito, deve se circunscrever aos direitos aquisitivos de

imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária.

Aliás, resulta evidente da intelecção do artigo 835, inciso XII, do CPC/2015, que, nada obsta que, relativamente a imóvel submetido ao regime de alienação fiduciária, ocorra a penhora, mas apenas dos direitos aquisitivos, e não da totalidade do imóvel, com o que o Legislador cuidou proteger a esfera jurídica do credor fiduciário, que estaria sob manifesto risco se a constrição judicial pudesse sobre-exceder aos direitos aquisitivos, colocando em risco a garantia que o regime de alienação fiduciária lhe propicia.

Por meu voto, **dá-se provimento a este agravo de instrumento, com a reforma da r. decisão agravada, pois que se limita a penhora sobre os direitos aquisitivos relativos ao imóvel em questão.**

Como na r. decisão agravada não se fixaram encargos de sucumbência, aqui também não se os devem fixar.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR