



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000410762**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2290289-24.2024.8.26.0000, da Comarca de Assis, em que é agravante RESIDENCIAL SOLAR DAS PALMEIRAS, é agravada DANIELLA DAVANCO PURCINI.

**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 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. 2290289-24-2024**

**Agravante: Residencial Solar das Palmeiras**

**Agravada: Daniela Davanço Purcini**

**VOTO Nº 8582**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA SOBRE BEM IMÓVEL SUBMETIDO A REGIME DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DECISÃO AGRAVADA QUE CONSIDEROU HAVER ÓBICE JURÍDICO-LEGAL À REALIZAÇÃO DE LEILÃO, DETERMINANDO SUBSISTA A PENHORA SOBRE O IMÓVEL, MAS CONDICIONANDO A SATISFAÇÃO DO CRÉDITO À EXECUÇÃO DO CONTRATO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**AGRAVO INSUBSISTENTE. PENHORA QUE, NO CASO DE IMÓVEL SUBMETIDO A REGIME DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, CIRCUNSCREVE-SE A SEUS DIREITOS AQUISITIVOS, O QUE CONDUZ A RECONHECER RAZÃO AO QUE DECIDIU O JUÍZO DE ORIGEM, SEJA NO MANTER A PENHORA SOBRE TAIS DIREITOS AQUISITIVOS, SEJA NO CONDICIONAR A SATISFAÇÃO DO CRÉDITO À EXECUÇÃO DO CONTRATO EM FUNÇÃO DA GARANTIA QUE A LEI RECONHECE AO CREDOR FIDUCIÁRIO, OBSTANDO-SE, POIS, O LEILÃO NA FORMA COMO O PRETENDIA REALIZAR A EXEQUENTE-AGRAVANTE.**

**DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. SEM A FIXAÇÃO DE ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA.**

## RELATÓRIO

Por este agravo de instrumento, o exequente busca a reforma da r. decisão agravada, para que se lhe reconheça o direito de levar a leilão imóvel objeto de penhora, não sendo de molde que o obstaculize o estar o imóvel submetido a regime de alienação fiduciária.

Recurso tempestivo e com preparo. Recurso não dotado de efeito suspensivo ou ativo.

Apresentada resposta no prazo legal.

## FUNDAMENTAÇÃO

**Nega-se provimento a este agravo de instrumento.**

O CPC/2015 não impede que a penhora incida sobre bem imóvel objeto de alienação fiduciária. Mas, segundo seu artigo 835, inciso XII, a penhora de incidir apenas sobre os direitos aquisitivos, e não sobre o imóvel em sua totalidade, com o que o Legislador buscou proteger a esfera jurídica do credor fiduciário.

Proteção que é justa, na medida em que o credor fiduciário não poderia ter a sua posição contratual afetada por efeitos de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

provimento jurisdicional de um processo do qual não faz parte.

Esse aspecto foi levado em consideração pelo juízo de origem, que, com razão, fez manter a penhora sobre o imóvel, mais propriamente sobre seus direitos aquisitivos, não autorizando seja o bem levado a leilão, senão que condicionando a satisfação do crédito à execução do contrato.

Por meu voto, **nega-se provimento a este agravo de instrumento, mantida a r. decisão agravada.**

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

**VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE**  
RELATOR