



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414630

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2003812-45.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, é agravado PARQUE CAMPO DI MADRI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2003812-45.2025.8.26.0000

Agravante: Caixa Econômica Federal

Agravado: Parque Campo Di Madri

Interessado: Alexandre Ricardo de Oliveira Barros

Comarca: São José dos Campos

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Cobrança de taxas condominiais. Decisão que a) ante anterior deferimento de penhora sobre direitos do executado sobre imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, determinou a expedição do respectivo termo; b) estabeleceu que o valor a adotar no praxeamento corresponde ao total pago pelo executado ao credor fiduciário, sendo prescindível a avaliação do imóvel, de tal modo que eventual arrematante sucederá o executado, devedor fiduciante, no contrato de mútuo firmado com a instituição financeira; c) ordenou a intimação da credora fiduciária (CEF) para que tome ciência da penhora e para que informe o importe já adimplido pelo executado. Inconformismo da CEF, terceira interessada. Alegação de nulidade da citação do executado, impossibilidade de leilão dos direitos aquisitivos do devedor, bem como de sub-rogação contratual do arrematante no contrato de mútuo. Não acolhimento. Evidente postura contraditória da credora fiduciária, que, anteriormente, defendeu a possibilidade de penhora dos direitos do devedor fiduciante, ao se insurgir contra a penhora original do próprio imóvel, que acabou sendo levantada e substituída pela constrição de direitos aquisitivos do executado sobre o bem alienado fiduciariamente. Vedação ao 'venire contra factum proprium'. Descabido que se insurja agora a CEF contra a penhora de direitos ou tente obstaculizar a sub-rogação de eventual arrematante nos direitos e deveres do executado no contrato de alienação fiduciária. Recaindo o ato constritivo apenas sobre direitos, é mesmo desnecessária a avaliação do imóvel. Valor a ser considerado para fins de hasta pública é aquele que já foi pago pela parte devedora fiduciante no contrato de alienação fiduciária até então, tal como determinado na decisão agravada. Decisão mantida. Recurso não provido

Voto nº 31561

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos, Dr. Heitor Febeliano dos Santos Costa, às fls. 173-174 dos autos de ação de execução de título judicial, que: a) ante anterior deferimento de penhora sobre direitos do executado sobre imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, determinou a expedição do respectivo termo; b) estabeleceu que o valor a adotar no pracemento corresponde ao total pago pelo executado ao credor fiduciário, sendo prescindível a avaliação do imóvel, de tal modo que eventual arrematante sucederá o executado, devedor fiduciante, no contrato de mútuo firmado com a instituição financeira; c) ordenou a intimação da credora fiduciária (CEF) para que tome ciência da penhora e para que informe o importe já adimplido pelo executado.

Recorre a terceira interessada Caixa Econômica Federal. Afirma que a citação do executado ALEXANDRE foi nula, porquanto realizada em desconformidade com o disposto no artigo 242 do Código de Processo Civil. Afirma ser impossível o leilão dos direitos aquisitivos do executado, já que há vedação legal à cessão do financiamento vinculado a programa governamental, em respeito aos critérios de elegibilidade e prioridade (arts. 5º e 8º da Lei nº 14.620/23). Alega que a regra da inalienabilidade dos direitos aquisitivos prevalece sobre a regra do art. 835, XII, do CPC. Argumenta acerca da impossibilidade de sub-rogação contratual, não podendo o eventual arrematante substituir o devedor fiduciante no contrato de mútuo,

cabendo ao adquirente apenas, se quiser, o pagamento à vista de toda a dívida remanescente. Discorre que, nos termos do art. 27, § 12º, da Lei nº 9.514/97, o arrematante se sub-rogará nos direitos do fiduciante, consistentes no direito de preferência ou a eventual valor sobejante, caso ainda não tenha ocorrido a venda do bem, para o adimplemento da dívida. Sustenta que o valor fixado pelo juízo será insuficiente para quitar o saldo devedor com a CEF, porquanto também insuficiente para pagamento da dívida de condomínio exequenda. Requer seja reconhecida a nulidade da citação do executado, e o reconhecimento que o arrematante não poderá dar continuidade ao contrato de mútuo, em razão do caráter personalíssimo deste, assim como que seja determinado que o valor mínimo de venda do bem seja suficiente para quitação do crédito da CEF devidamente atualizado, somado ao valor objeto da execução. Subsidiariamente, requer que conste do edital que o arrematante somente terá direito a quitar o débito do financiamento com a CEF mediante pagamento à vista, caso adimplente; caso contrário, terá direito apenas ao direito de preferência em leilão ou eventual saldo remanescente da venda do bem em leilão. Postula, nestes termos, a reforma da decisão agravada, com efeito suspensivo.

Em cognição inicial, foi deferido o efeito suspensivo (fls. 229-230).

Contraminuta às fls. 234-238.

É o relatório.

Verifica-se que à fl. 157 dos autos do feito

originário, ação de execução de título extrajudicial nº 1007845-47.2024.8.26.0577, foi deferida a penhora dos direitos aquisitivos de titularidade do executado ALEXANDRE sobre o imóvel gerador da dívida (unidade nº 403, bloco nº 7, do condomínio exequente PARQUE CAMPO DI MADRI), bem alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), ora agravante.

Na decisão ora agravada (fls. 173-174), o magistrado determinou a lavratura do termo de penhora, reconheceu a prescindibilidade da avaliação do bem penhorado, estabelecendo que o valor a ser adotado no praxeamento deveria corresponder ao importe já pago pelo executado no bojo do contrato de mútuo por ele firmado com a CEF, bem como determinou a intimação desta para informar o importe adimplido pela parte executada.

A CEF chegou a opor embargos de declaração (fls. 177-179), rejeitados na decisão de fls. 181-184.

Não merece acolhimento o conformismo da credora fiduciária, terceira interessada e recorrente.

Isso porque, originalmente, o que houve foi a penhora do próprio imóvel (termo à fl. 120). Tal penhora foi impugnada pela CEF, que na ocasião invocou sua qualidade de proprietária fiduciária para defender justamente a tese de que somente seria possível a penhora dos direitos da parte executada sobre o imóvel, mas não a

constrição do próprio bem (fls. 131-133). Em acolhimento de tal argumentação, o juízo originário declarou insubsistente o termo de fl. 120, para ordenar a penhora sobre direitos.

Logo, evidencia-se o comportamento contraditório da recorrente, o qual não pode ser tolerado, ante a vedação contida no princípio do *venire contra factum proprium*. Descabido que se insurja agora contra a penhora de direitos ou tentar obstaculizar a sub-rogação de eventual arrematante nos direitos e deveres do executado no contrato de alienação fiduciária.

Por conseguinte, mantém-se a penhora sobre direitos aquisitivos titularizados pelo executado.

Em prosseguimento, não tem a recorrente legitimidade para invocar a nulidade da citação do executado, porquanto não pode em nome e interesse próprios defender interesse alheio.

No mais, despicienda era mesmo despicienda a realização de perícia de avaliação do próprio imóvel, devendo ser considerado, para fins de hasta pública, o montante já pago pelo devedor fiduciante no contrato de mútuo, como corretamente determinado pelo juízo originário. Neste sentido, confira-se:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Se a penhora recai apenas sobre os direitos,

não se faz necessária a avaliação do bem por meio de perito judicial, considerando que o montante a se considerar para fins da hasta pública deve ser a quantia paga até então pelo devedor no contrato de alienação fiduciária. Recurso parcialmente provido” (Agravado de Instrumento nº 2124886-08.2021.8.26.0000, 26ª Câmara de Direito Privado, rel. Felipe Ferreira, j. em 17.06.2021);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Débitos condominiais – Penhora sobre os direitos do imóvel alienado fiduciariamente – Avaliação por perito – Desnecessidade - Montante a se considerar para fins da hasta pública deve ser a quantia paga até então pela devedora no contrato de alienação fiduciária – Precedentes – Recurso provido” (Agravado de Instrumento nº 2222331-26.2021.8.26.0000, 34ª Câmara de Direito Privado, rel. Lígia Araújo Bisogni, j. em 10.12.2021).

Em suma, deve ser mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora