



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417840

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2340714-55.2024.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados EDUARDO CIRNE MOREIRA, GUILHERME SEQUETIN DANELON e RAQUEL GOMES FERNANDES DANELON.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), GOMES VARJÃO E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 38976

Agravo de Instrumento nº 2340714-55.2024.8.26.0000

Agravante: Caixa Econômica Federal

Agravados: Eduardo Cirne Moreira, Guilherme Sequetin Danelon e Raquel Gomes Fernandes Danelon

Interessado: Morador do Imóvel

Comarca: Bauru - Foro de Bauru/2ª. Vara Cível

Juiz prolator: João Thomaz Diaz Parra

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Dívida condominial. Penhora e leilão de direitos aquisitivos do imóvel. Decisão que determinou constasse do edital que o arrematante se sub-rogará aos termos do contrato imobiliário, assumindo o financiamento que, outrora, era de responsabilidade do executado. Irresignação da instituição financeira, terceira interessada, que não comporta acolhimento. O que será leiloado são os direitos aquisitivos do imóvel, e não o bem em si, descabendo falar, portanto, na necessidade do pagamento integral do valor do contrato de financiamento. Preferência de crédito. Ausência de concurso de credores. Discussão despicienda. Decisão que está em consonância com a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo, razão por que fica mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Caixa Econômica Federal contra a decisão que, na execução de dívida condominial, assentou que o arrematante do imóvel penhorado sub-rogar-se-á aos termos do contrato imobiliário, assumindo o financiamento que, outrora, era de responsabilidade do executado.

A instituição financeira diverge da decisão, ao argumento de que o arrematante deverá quitar o saldo devedor, de uma só vez, no lugar de assumir o financiamento. Requer, assim, o provimento do recurso.

O pedido de concessão do efeito suspensivo foi indeferido.

Não veio contraminuta (fls. 47).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se, na origem, de cumprimento de sentença em que foram penhorados os direitos aquisitivos do imóvel do devedor, objeto de contrato de alienação fiduciária firmado com a Caixa Econômica Federal, aproximando-se o momento do praxeamento.

O Magistrado determinou que constasse do edital que *“o montante a se considerar para fins da hasta pública deve ser aquantia paga até então pelos devedores no contrato de alienação fiduciária”*, devendo-se mencionar, ainda, que *“o saldo residual e, dentro do possível, as condições do contrato de financiamento habitacional celebrado pela executada com a credora-fiduciária, cuja responsabilidade passará a ser do arrematante”* (fls.297/300).

A Caixa Econômica Federal, terceira interessada, defende que o arrematante deverá quitar o saldo devedor integral do contrato de alienação fiduciária.

Sem razão a agravante, uma vez que foram penhorados os direitos de aquisição do imóvel, e não o bem imóvel em si. Consequentemente, em caso de arrematação, o arrematante sub-rogar-se-á no direito ao parcelamento do saldo devedor, conforme as condições originalmente pactuadas.

A expressão econômica do direito aquisitivo penhorado equivale ao valor de mercado do imóvel dado em garantia ao credor fiduciário, dele deduzido o saldo devedor e encargos contratuais devidos ao credor fiduciário. Desse modo, não há falar na preferência da instituição financeira sobre a dívida que pesa sobre o imóvel.

Em caso semelhante, assim decidiu essa Colenda 34^a

Câmara de Direito Privado:

Agravo de Instrumento. Execução. Confissão de dívida não honrada, relativa a financiamento parcial de imóvel, o qual também foi em parte financiado por instituição financeira, credora fiduciária. Penhora dos direitos aquisitivos. Indeferimento de avaliação do imóvel pleiteada pelo credor fiduciário e indeferimento de pedido de que o produto da alienação judicial dos direitos quite primeiramente o saldo devedor do contrato de alienação fiduciária. Agravo da credora fiduciária ao fundamento de que os direitos aquisitivos são impenhoráveis porquanto o eventual arrematante pode não preencher requisitos de sua política de financiamento imobiliário. Subsidiariamente, requer a avaliação do imóvel, cujos direitos devem ser alienados por valor que comporte o pagamento do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária primeiramente e, depois, o valor da execução. Agravo parcialmente conhecido, pois concordância anterior quanto à penhora dos direitos aquisitivos implica preclusão consumativa. Mantida no mais a interlocutória agravada, pois não se penhorou o imóvel, mas os respectivos direitos aquisitivos que, por sua vez, abrangem o direito ao parcelamento do saldo devedor nos termos em que contrato originalmente. Dispensável, ainda, avaliação do bem, uma vez que interessa ao arrematante primordialmente o valor das parcelas pagas do financiamento com alienação fiduciária em garantia, o saldo devedor, parcelas a vencer e os demais dados do contrato. RECURSO PARCIALMENTE

CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, DESPROVIDO
(Agravado de Instrumento 2173693-54.2024.8.26.0000;
Relator: L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª
Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento:
30/10/2024 - grifo nosso).

Cabe transcrever, sobre o tema, outros julgamentos
deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título
extrajudicial. Cotas condominiais. Deferimento de
penhora sobre os direitos aquisitivos que o executado
possui sobre o bem imóvel. Determinação de
realização do leilão com nota de que eventual
arrematante substituirá o devedor na relação
contratual com a credora fiduciária. Irresignação.
Descabimento. Arrematante que se sub-roga na
posição do devedor, assumindo o financiamento.
Aplicação do art. 835, inciso XII do CPC. RECURSO
NÃO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento
2041715-51.2024.8.26.0000; Relator: Rodolfo Cesar
Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Bauru - 4ª. Vara Cível; Data do
Julgamento: 27/03/2025; Data de Registro:
27/03/2025);*

*RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO.
CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Execução de
título extrajudicial. Penhora dos direitos aquisitivos de
que é titular o executado sobre o imóvel gerador das
despesas objeto de execução. Decisão de
reconhecimento da preferência do crédito garantido
por alienação fiduciária em detrimento do crédito*

condominial. Insurgência do exequente. - Preferência de crédito. Inexistência de concurso de credores. Discussão despicienda. Matéria estranha ao feito. Direitos penhorados e que serão levados a leilão que não se confundem com a propriedade do imóvel, essa objeto de alienação ao credor fiduciária. - Observação. Avaliação dos direitos aquisitivos penhorados. Avaliação do imóvel segundo valor de mercado, do qual será descontado o saldo devedor e encargos contratuais devidos ao credor fiduciário pelo executado. Arrematante que, ao adquirir os direitos em hasta pública, se sub-rogará nos direitos e obrigações do executado, na qualidade de devedor fiduciante, para substituí-lo na relação contratual com o credor fiduciário, obrigado a resgatar o saldo da dívida em cumprimento do contrato de financiamento. RECURSO PROVIDO, com observação (TJSP; Agravo de Instrumento 2086592-76.2024.8.26.0000; Relatora: Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2024; Data de Registro: 15/08/2024).

Enfim, a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência deste E. Tribunal, razão por que fica mantida.

Nesses termos, nego provimento ao recurso.

ISSA AHMED
Relator