



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418155

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2062234-13.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados BANCO DO BRASIL S/A, FATO URBANISMO LTDA, ANTENOR DE OLIVEIRA, ROMILDA TEIXEIRA OLIVEIRA, ANTENOR DE OLIVEIRA JÚNIOR, FLAVIO HENRIQUE TEIXEIRA DE OLIVEIRA, BEM VIVER REGINÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e REGENT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 ABRÃO (Presidente) E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CÉSAR ZALAF

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 11484

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2062234-13.2025.8.26.0000

COMARCA: BAURU – 5ª VARA CÍVEL

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

AGRAVADA: BANCO DO BRASIL S.A.

JUIZ: DR. MARCELO ANDRADE MOREIRA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DOS DIREITOS DE IMÓVEL. DECISÃO QUE DETERMINOU QUE EVENTUAL ARREMATANTE SE SUB-ROGARÁ NOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. PRETENSÃO DA CREDORA FIDUCIANTE PARA QUE SEJA DETERMINADO QUE O ARREMATANTE EFETUE A QUITAÇÃO DO CONTRATO, IMPEDINDO A SUB-ROGAÇÃO. DESCABIMENTO. AUTORIZAÇÃO LEGAL PARA SUB-ROGAÇÃO E ALIENAÇÃO DOS DIREITOS. ART. 857, CAPUT E §1º, DO CPC. POSSIBILIDADE DE O ARREMATANTE SE SUB-ROGAR NOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO CONTRATO. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 1.260/1.261 que nos autos da execução de título extrajudicial movida por **BANCO DO BRASIL S.A.** contra **FATO URBANISMO LTDA E OUTROS** dispôs o seguinte:

Melhor revendo os autos, indefiro a pretensão da credora fiduciária para habilitação de seu crédito. O produto da venda dos direitos aquisitivos destina-se ao pagamento do débito hipotecário executado, devendo o arrematante sub-rogar-se nos direitos e obrigações do contrato de financiamento firmado com a credora fiduciária



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Insurge-se a credora fiduciária do imóvel. Alega que se houver arrematação, o arrematante deverá quitar integralmente o saldo devedor com a Caixa e não se sub-rogar em direitos. Diz que a decisão agravada não pode alterar o contrato da Caixa. Aduz que o contrato é pessoal e intransferível. Pede a concessão de efeito suspensivo. Pleiteia a reforma da decisão.

Foi indeferido o efeito suspensivo (fls. 28).

Contraminutas pelo improvimento (fls. 32/73 e 50/52).

É o relatório.

Não há questões que impeçam o conhecimento do recurso, sendo certo que quanto ao seu objeto, não merece provimento.

Na origem, trata-se de Execução de título extrajudicial ajuizada por **BANCO DO BRASIL S.A.** contra **FATO URBANISMO LTDA E OUTROS**, lastreada em de cédula de crédito bancária cujo crédito perseguido é de R\$ 1.800.739,08 para janeiro de 2018 (fls. 1/9 dos originais).

O Juízo deferiu a penhora sobre os direitos do recorrente, relativos ao imóvel de Matrícula nº 607 e 608 do Cartório de Registro de Imóveis de Barra Bonita-SP (fls. 933 dos originais).

Por meio das petições de fls. 1.183 e 1.218, a agravante solicitou a reserva de valor relativo ao seu crédito em caso de eventual arrematação, solicitando que este deveria quitar o saldo devedor integralmente.

Sobreveio a decisão de fls. 1.238, nos seguintes termos:

Razão assiste ao exequente, uma vez que, conforme já decidido às fls. 1041e 1042, a penhora alcançou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apenas os direitos que o executado possui sobre o bem, e conforme decidido à fl. 1216, a leiloeira foi intimada para retificação do edital a fim de fazer constar o valor residual decorrente da alienação fiduciária, bem como a informação de que o arrematante ficará responsável pela quitação de referido saldo em relação à credora fiduciária. Aguarde-se a retificação do edital pela leiloeira

Apresentado novo edital às fls. 1.244/1.247, sobreveio a petição de fls. 1.259, em que a agravante informa incorreção no edital acerca da sub-rogação do arrematante, pois este deveria ter o encargo de quitar o contrato de financiamento, ante a impossibilidade de sub-rogação.

Pela decisão recorrida de fls. 1.260, o D. Juiz assim decidiu:

Melhor revendo os autos, indefiro a pretensão da credora fiduciária para habilitação de seu crédito. O produto da venda dos direitos aquisitivos destina-se ao pagamento do débito hipotecário executado, devendo o arrematante sub-rogar-se nos direitos e obrigações do contrato de financiamento firmado com a credora fiduciária. (...) Assim, mesmo com a alienação judicial dos direitos aquisitivos do executado, o imóvel permanecerá como garantia do financiamento imobiliário existente. Dessa forma, aguarde-se a realização da hasta pública.

Contra essa decisão se insurge a agravante, credora fiduciária, sem razão, contudo.

Nos termos do art. 857, do CPC:

Feita a penhora em direito e ação do executado, e não tendo ele oferecido embargos ou sendo estes rejeitados, o exequente ficará sub-rogado nos direitos do executado até a concorrência de seu crédito.

No §1º, do mesmo dispositivo, há expressa autorização para alienação judicial do direito penhorado.

Ora, se a lei autoriza a sub-rogação do credor nos direitos aquisitivos e também a penhora dos direitos, não se verifica qualquer impedimento para que o arrematante se sub-rogue naqueles direitos.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Despesas condominiais – Insurgência contra a decisão que determinou que a alienação dos direitos que o devedor tem sobre o imóvel gerador do débito ocorrerá por meio de leilão eletrônico, consignando que o arrematante sub-rogar-se-á nos direitos e nas obrigações oriundos do contrato com o credor fiduciário, com quem deverá ajustar-se quanto à execução restante do contrato – Venda judicial determinada para satisfação do crédito do condomínio – Produto da arrematação que cabe ao exequente, até o limite do crédito exequendo – Precedentes – Informações quanto ao fato de que o eventual arrematante assumirá a posição de devedor fiduciante que deverá constar do edital – Negado provimento,

com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2022886-22.2024.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2024; Data de Registro: 04/04/2024)

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Débito condominial. Decisão que determina a penhora de direitos aquisitivos da unidade condominial, pois o imóvel foi objeto de financiamento garantido por alienação fiduciária, e reconhece a preferência do crédito da instituição financeira em relação ao crédito condominial. Reforma da decisão que se impõe. Leilão a ser realizado pelo valor dos direitos aquisitivos, representado pelo valor do imóvel, deduzido o saldo devedor do financiamento. Entrega do valor obtido com o leilão ao Condomínio. Sub-rogação do eventual arrematante nos direitos aquisitivos, ficando a aquisição da propriedade condicionada à quitação do financiamento. Execução da garantia fiduciária, ademais, que deve obedecer ao rito previsto em lei específica. Inexistência, portanto, de concurso de credores. Agravo interno interposto pela Caixa Econômica Federal não conhecido, pois não houve penhora do imóvel. Agravo de instrumento provido e não conhecido o agravo interno. (TJSP; Agravo de Instrumento 2154033-45.2022.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2022; Data de Registro: 16/12/2022)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A pretensão de que o arrematante seja responsável pela quitação do contrato firmado pela credora com o executado equivaleria a penhora e alienação do próprio imóvel em sua integralidade, ignorando o contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária, cuja regra para expropriação obedece a legislação própria, não aplicável ao caso concreto.

No mais, o contrato ficará em vigência preservando a garantia, ao passo que o arrematante será responsável pelo pagamento das parcelas faltantes e, se assim o quiser, poderá quitar o contrato com a agravante. Portanto, descabe qualquer reserva de valor para a agravante.

Confira-se precedentes a respeito do tema:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão que, na execução de título extrajudicial para recebimento de despesas condominiais, determinou a penhora sobre imóvel objeto de alienação fiduciária. A Caixa Econômica Federal, na condição de interessada, insurgiu-se contra a penhora, ao argumento de que é proprietária resolúvel do bem, culminando no levantamento da constrição. De fato, o imóvel alienado fiduciariamente integra o patrimônio do credor, ainda que temporariamente, de maneira que o bem não pode responder por obrigações do devedor fiduciante. Contudo, assentou a jurisprudência desta Egrégia Corte, arrimada em firmes precedentes estabelecidos no âmbito do STJ, que, cuidando-se de imóvel dado em garantia fiduciária objeto de contrato de financiamento imobiliário, eventual penhora poderá recair sobre os direitos aquisitivos titularizados pelo executado sobre o bem. Como consequência disso, em caso de hasteamento e arrematação, sub-rogar-se-á o

arrematante nos direitos e obrigações do devedor fiduciante, substituindo-o na relação contratual com o credor fiduciário. De rigor, portanto, a reforma, em parte, da decisão hostilizada, a fim de restringir a penhora aos direitos aquisitivos do executado, decorrentes da alienação fiduciária. Recurso parcialmente provido. (TJSP - 34ª Câmara de Direito Privado Agravo de Instrumento n. 2271686-34.2023.8.26.0000 Relator Issa Ahmed Acórdão de 28 de novembro de 2023, publicado no DJE de 30 de novembro de 2023,).

(...) Penhora impugnada se mostra adequada, eis que a constrição se deu apenas sobre os direitos aquisitivos que o devedor fiduciante, ora executado, tem sobre a unidade condominial, em respeito ao princípio da responsabilidade patrimonial previsto no artigo 789 do CPC. Eventual arrematante do bem constricto se subrogaria nos direitos e obrigações do devedor fiduciante perante a credora fiduciária. Afastamento da pretensão de reserva de valor obtido com a arrematação, eis que, com a sub-rogação, o eventual arrematante substituiria o devedor fiduciante na relação contratual com a credora fiduciária e, por consequência, assumiria a obrigação de quitar o contrato de financiamento. Pretensões formuladas neste recurso não merecem acolhimento. Manutenção da r. decisão é medida que se impõe. Agravo de instrumento não provido. (26ª Câmara de Direito Privado Agravo de Instrumento n. 2258484-87.2023.8.26.0000 Relator Carlos Dias Motta Acórdão de 14 de novembro de 2023, publicado no DJE de 21 de novembro de 2023).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por tais razões, a r. decisão deve ser mantida por seus próprios fundamentos e os ora acrescidos.

Para se evitar incidentes desnecessários, importante ressaltar que não está o órgão julgador obrigado a tecer considerações acerca de toda a argumentação deduzida pelas partes, senão aquelas que interfiram no deslinde da causa, o que se verificou no caso concreto.

Ademais, para acesso às instâncias extraordinárias é desnecessária expressa menção a todos os dispositivos legais deduzidos pelas partes. De todo modo, registra-se que é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça¹ no sentido de que *“tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais bastando que a questão posta tenha sido decidida”*.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

CÉSAR ZALAF
Relator

¹ ED em RMS nº 18205-SP, rel. Min. Felix Fischer, j. 18.04.2006