



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423390

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2383100-03.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, é agravado CONDOMÍNIO VIBRA PATRIARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.879
AGRAVO N° : 2383100-03.2024.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO — PENHA DE FRANÇA — 4ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
AGRAVADO : CONDOMÍNIO VIBRA PATRIARCA
JUÍZA : LUCIANA MENDES SIMÕES BOTELHO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Rateio condominial. DECISÃO que determinou a penhora sobre o imóvel gerador do débito exequendo. INCONFORMISMO da terceira credora fiduciária deduzido no Recurso. EXAME: Unidade condominial geradora do débito formado pelo rateio das despesas condominiais que constitui garantia vinculada a contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária. Condôminos, devedores fiduciários, que são meros possuidores diretos da unidade condominial devedora. Propriedade resolúvel sobre o bem que pertence ao credor fiduciário, “ex vi” do artigo 22, “caput”, da Lei nº 9.514/1997. Possibilidade de penhora sobre os direitos dos condôminos executados sobre a unidade condominial devedora. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão proferida nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que o Condomínio agravante move contra Vanessa Cassia Santos Costa e outro, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” nas fls. 353/355 dos autos principais.

Argumenta a Instituição Financeira agravante, em resumo, que a MMª. Juíza “*a quo*” deferiu a penhora sobre a unidade condominial geradora do débito; pende sobre o imóvel garantia de alienação fiduciária, de modo que não pode haver constrição do bem que

não é patrimônio dos executados; a natureza “*propter rem*” da dívida condominial não pode sobrepor aos direitos do credor fiduciário; é titular da propriedade resolúvel do imóvel; os requeridos são meros possuidores diretos do bem e detêm os direitos reais de aquisição, que perdura até a quitação do financiamento; não participou da Ação de conhecimento, não podendo ser demandada na fase de execução; subsidiariamente, a constrição deve recair apenas sobre os direitos aquisitivos que os devedores possuem sobre o imóvel em questão (fls. 1/12).

Intimada para complementar o preparo no prazo de cinco (5) dias, sob pena de deserção, a agravante cumpriu a determinação (fls. 47/48).

Recebido o Recurso com efeito suspensivo (fl. 32), o Condomínio agravado apresentou contraminuta pugnando pela manutenção da decisão recorrida (fls. 36/41).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão proferida nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que o Condomínio agravante move contra Vanessa Cassia Santos Costa e outro, proferida pela MM^a. Juíza “*a quo*” nos termos seguintes:

(CEF) em face de CONDOMÍNIO VIBRA PATRIARCA, a qual alega, em síntese, que o imóvel descrito na Matrícula n.º 186.588 do 16.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo não pode ser penhorado e/ou expropriado para saldar débitos condominiais, porquanto o mesmo bem fora alienado fiduciariamente à credora financeira peticionante, servindo como garantia ao mútuo concedido para a sua aquisição. Assim, até que a dívida do financiamento seja quitada, esse imóvel pertence à credora fiduciária, destacando que o contrato com os fiduciantes já está em execução pela mora ocorrida. A obrigação condominial é responsabilidade do devedor fiduciante, não se podendo admitir a constrição de bens de empresa pública que sequer faz parte do processo de execução. Alternativamente, defendeu que eventual constrição somente poderá recair sobre os direitos que os devedores fiduciantes detêm sobre a coisa. Nesses termos, requereu a desconstituição da penhora ou, alternativamente, a sua conversão para abarcar os direitos dos devedores fiduciantes, a quem incumbe a responsabilidade pela dívida condominial (fl. 296/305). O exequente se manifestou arguindo que os débitos condominiais alvo da pretensão executiva apresentam caráter propter rem, de modo que o adimplemento da referida obrigação tem preferência sobre a manutenção da garantia prestada contratualmente. Desse modo, requereu o prosseguimento da execução com a manutenção da penhora do imóvel (fls. 276/277). Os executados também se manifestaram alegando excesso de execução, cuja dívida exigida incluiu custas e honorários advocatícios indevidos pelo fato de serem beneficiários da gratuidade processual. No mais, disseram que se a CEF consolidar em seu nome a propriedade do imóvel aqui penhorado, caberá a ela liquidar o débito condominial com o produto da arrematação (fl. 348/352). É o resumo do necessário. Depreende-se dos autos que foi lavrada penhora sobre o imóvel objeto da matrícula nº 186.588 - fls. 291 -, o qual, na verdade, está alienado em garantia fiduciária à Caixa Econômica Federal (Av. 1 -fls. 276). Com razão o exequente em sua tese, pois, conforme retrata a finalidade desta pretensão executiva, o débito condominial que a envolve ostenta natureza propter rem, o qual se vincula ao bem, e não ao titular da coisa. Ou seja, por estar vinculada ao bem, sua expropriação para a satisfação da obrigação propter rem não está limitada apenas aos direitos aquisitivos já consolidados, dada essa característica especial que a lei lhe confere. Nesse sentido, a jurisprudência admite a prevalência das dívidas

*condominiais sobre outras restrições, em preservação do interesse da coletividade. Resguarda-se a manutenção do próprio edifício e o interesse dos demais condôminos: "AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Cobrança. Rateio condominial. Fase de cumprimento de sentença. Decisão que determinou a incidência da penhora apenas sobre os direitos contratuais do imóvel em razão da de hipoteca, determinou nova avaliação do bem e não reconheceu a preferência do crédito condominial em relação ao hipotecário. Inconformismo do Condomínio exequente deduzido no Recurso. ACOLHIMENTO PARCIAL. Penhora que pode recair sobre o imóvel, embora hipotecado, já que integrante do patrimônio dos devedores e ausente prova de consolidação da propriedade em favor da credora hipotecária. Débito condominial que tem natureza "propter rem" e que tem preferência sobre o crédito hipotecário. Aplicação da Súmula 478 do C. Superior Tribunal de Justiça. Cabimento de nova avaliação, já que a anterior foi realizada com o imóvel fechado. Aplicação do artigo 873, "caput", do CPC de 2015. Decisão parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO".*TJSP; Agravo de Instrumento 2220756-85.2018.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2019; Data de Registro: 10/04/2019); "AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. Decisão interlocutória que manteve a penhora sobre o imóvel. Acerto da decisão recorrida. Alegação da credora hipotecária de impossibilidade da penhora do imóvel, uma vez que alienado fiduciariamente ao executado. Caso que, todavia, não se trata de alienação fiduciária, mas hipoteca. Situações diversas que não se confundem. Penhora do próprio imóvel que é possível no caso de bem hipotecado, haja vista que o devedor conserva a propriedade do imóvel. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO". (A.I. nº 2232063-60.2023.8.26.0000 - a 27ª Câmara de Direito Privado; Rel: ALFREDO ATTÍE; j. 29/11/2023). 2. Indefiro, pois, o pedido para se desconstituir a penhora de fls. 291, ficando a instituição financeira (CEF) cientificada sobre a permanência da constrição em evidência, por meio da patrona indicada na manifestação de fls. 296/305, com a ressalva da destinação a si de eventual produto remanescente com origem em arrematação após a liquidação da dívida condominial, se o caso. 3. Cumpra-se, pois, o*

Agravo de Instrumento nº 2383100-03.2024.8.26.0000 -Voto nº 33.879

comando contido no penúltimo parágrafo de fls. 278, observados os dados fornecidos a fl. 281. 4. Fls. 348/352: Diga o exequente sobre o excesso mencionado pelos executados e como pretende o prosseguimento da demanda. 5. Prazo: dez dias. 6. Na inércia, aguarde-se provocação no arquivo. Int.” (“sic”, fls. 353/355 dos autos principais).

Embora o r. entendimento da MM^a. Juíza “*a quo*”, a r. decisão agravada deve ser reformada.

Com efeito, tratando-se de imóvel dado em garantia ao cumprimento de contrato de financiamento com pacto acessório de alienação fiduciária, o devedor fiduciante possui apenas a posse direta do bem objeto da contratação, ao passo que a propriedade resolúvel do imóvel pertence ao credor fiduciário, “*ex vi*” do artigo 22, “*caput*”, da Lei nº 9.514/1997 (“*A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel*”).

Essa situação perdura até a integral quitação do contrato de financiamento, quando, então, a propriedade fiduciária do imóvel se resolve (v. artigo 25, “*caput*”, da Lei nº 9.514/1997).

Não se questiona a natureza “*propter rem*” do débito formado por rateio condominial, tanto que, via de regra, a penhora para a garantia da cobrança correspondente recai sobre a própria unidade devedora. Aliás, em regra o condômino inadimplente é o proprietário dessa unidade condominial.

Contudo, quando o condômino devedor adquire a unidade condominial por meio de financiamento com cláusula de alienação fiduciária em favor do agente financiador, ele transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel sobre o bem, passando à condição de devedor fiduciante com direito sobre o contrato em questão.

Por isso, não se mostra razoável admitir que a penhora decorrente de débito originado pela inadimplência dos devedores fiduciantes, meros possuidores da unidade condominial geradora do débito exequendo, recaia sobre imóvel pertencente ao credor fiduciário, que sequer integra a relação processual em causa.

Assim, considerando que a propriedade resolúvel do imóvel que originou o débito condominial pertence ao credor fiduciário (v. fl. 276/277 dos autos principais), tem-se que a penhora deve recair apenas sobre os direitos que os executados possuem sobre o bem.

Resta o acolhimento de Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA.

IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. LEI Nº 8.009/1990.

- 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
- 2. Cinge-se a controvérsia a definir se os direitos (posse) do devedor fiduciante sobre o imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia podem*

receber a proteção da impenhorabilidade do bem de família legal (Lei nº 8.009/1990) em execução de título extrajudicial (cheques).

3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.

4. A regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, como aqueles decorrentes da celebração do compromisso de compra e venda ou do financiamento de imóvel para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar.

5. Na hipótese, tratando-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade.

6. Recurso especial provido.

(REsp 1677079/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/09/2018, DJe 01/10/2018)

2088468-37.2022.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despesas Condominiais

Relator(a): Adilson de Araujo

Comarca: Ribeirão Preto

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 12/05/2022

Data de publicação: 12/05/2022

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA "PROPTER REM". IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PEDIDO DE PENHORA DO BEM GERADOR DO DÉBITO. INADMISSIBILIDADE. POSSIBILIDADE DA CONSTRIÇÃO RECAIR APENAS SOBRE O DIREITO CONTRATUAL DO CONDÔMINO AO IMÓVEL. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. No caso em julgamento, o condomínio-exequente (ora agravante) pleiteou que se procedesse a penhora do imóvel gerador da dívida gravado com alienação fiduciária, o que foi indeferido, mas autorizou-se a penhora dos direitos que os devedores-executados (ora agravados) têm sobre ele. Nos termos do art. 1.368-B, do Código Civil (CC), "a alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor". **Daí que o devedor fiduciante possui apenas a posse direta e o direito real de aquisição do bem, desde que adimplidas as obrigações que ensejaram a estipulação da garantia, não sendo, portanto, o proprietário do imóvel. Desse cenário, não se afigura possível a penhora do imóvel em questão, objeto de alienação fiduciária, uma vez que esse bem não integra o patrimônio dos agravados.**

2279887-20.2020.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Espécies de Títulos de Crédito

Relator(a): Luís Roberto Reuter Torro

Comarca: Ribeirão Preto

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/04/2022

Data de publicação: 29/04/2022

Ementa: Agravo de Instrumento. Ação de execução por quantia certa. Decisão que não admitiu penhora do imóvel em razão deste estar alienado fiduciariamente e que não integra o patrimônio pessoal do executado. Apenas os bens do devedor, presentes e futuros, respondem pelo cumprimento de suas obrigações. Dívida exigida pelo condomínio, ainda que ostente natureza "propter rem", não pode ensejar a penhora do imóvel onerado com alienação fiduciária quando não acionado o credor fiduciário. Limitação de eventuais direitos aquisitivos dos devedores. Credor fiduciário não integra o polo passivo da demanda. Construção de imóvel de sua titularidade. Inadmissibilidade. Violação da garantia constitucional do devido processo legal. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO.

2285632-39.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despesas Condominiais

Relator(a): Dario Gayoso

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 31/01/2025

Data de publicação: 31/01/2025

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Penhora. Imóvel alienado fiduciariamente. Respeitável decisão que rejeitou impugnação e manteve penhora sobre o imóvel gerador do débito. Insurgência do agente financeiro/credora fiduciária. Busca a revogação da penhora do próprio imóvel; ou a conversão da penhora para que incida apenas sobre os direitos do executado sobre o bem. Débitos condominiais. Responsabilidade do devedor fiduciante que usufrui do imóvel exercendo posse direta, sendo inviável que a penhora recaia sobre a unidade que é de propriedade da credora fiduciária Caixa Econômica Federal. Inteligência dos artigos 23, § 2º e 27, § 8º, ambos da Lei 9.514/1997. Obrigação "propter rem" que não autoriza penhora de patrimônio de terceiro. Admitir penhora sobre o domínio do imóvel alienado fiduciariamente implicaria em construção de direitos de terceiros, visto que, por ora, o executado não é proprietário, mas mero detentor de direitos, pelo que prevê o artigo 22 da Lei 9.514/97. Penhora do direito real de aquisição. Possibilidade. Inteligência dos artigos 1.368-B do Código Civil e 835, XII, do Código de Processo Civil. AGRADO PROVIDO.

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso para determinar que a penhora recaia apenas sobre os direitos aquisitivos que os executados possuem sobre a unidade condominial em questão.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora