



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428395

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2287057-04.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL e Interessada MARCIA FERREIRA COELHO, é agravado CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL VARANDAS DE INTERLAGOS II.

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° : 34.246
AGRAVO N° : 2287057-04.2024.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO — SANTO AMARO — 1ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL VARANDAS DE
INTERLAGOS II
JUIZ : GUILHERME SILVA E SOUZA

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 em razão de contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária. Condômina, devedora fiduciante, que é mera possuidora direta 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 da condômina executada 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 Marcia Ferreira Coelho, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 224/225 dos autos principais.

Argumenta a Instituição Financeira, ora agravante, em resumo, que o MM. Juiz “*a quo*” deferiu a penhora sobre a unidade condominial geradora do débito; pende sobre o imóvel

garantia de alienação fiduciária, de modo que o bem não é patrimônio da executada; só responde pelos encargos incidentes sobre o imóvel quando se tornar proprietária plena; não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente; a credora fiduciária não integra o polo passivo da Execução; a constrição deve recair apenas sobre os direitos aquisitivos que a devedora possui sobre o imóvel em questão (fls. 1/11).

Intimada para comprovar o preparo, pelo dobro, no prazo de cinco (5) dias, sob pena de deserção, a agravante cumpriu a determinação (fls. 18/19 e 55/56), mas requereu a restituição do valor da segunda guia, a pretexto de ter recolhido tempestivamente o preparo da primeira, que apenas não foi apresentada no ato da interposição do Recurso (fl. 16/17).

Recebido o Recurso (fl. 58), o Condomínio agravado se manifestou arguindo a perda superveniente do objeto do Recurso em razão do acordo firmado entre ele e a devedora executada Márcia Ferreira Coelho (fls. 61/62).

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 Marcia Ferreira Coelho, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. 1) Em vista da natureza do débito, propter rem, bem como essencialidade à manutenção da coisa, sopesada a propriedade fiduciária

incidente, nos termos do artigo 845, § 1º do CPC, defiro a penhora do imóvel registrado perante o 11º Registro de Imóveis da Capital, sob matrícula nº 432.718 (fls. 125/126). Nomeio depositária a executado, que não poderá abrir mão do bem sob as penalidades legais. 2) Proceda-se ao registro da penhora pelo sistema Arisp, devendo o exequente apresentar planilha atualizada do débito e informar o número de celular e email de um dos patronos para efetivação do registro. 3) Providencie o exequente o necessário à intimação da parte executada da penhora realizada para, querendo, impugnar a penhora (a intimação deverá se dar por carta no último endereço localizado nos autos). 4) Deverá o exequente providenciar ainda a intimação do credor fiduciário, cônjuge e coproprietários. 5) Inexistindo penhoras anotadas nos autos ou na matrícula do imóvel, intime-se a municipalidade, por meio do portal eletrônico, ou por ofício, em caso de indisponibilidade, para que informe a existência de débitos sobre o imóvel. Desde logo, observo que em eventual futura hasta pública, não serão aceitos lances inferiores a 100% do valor de avaliação do imóvel, considerado o valor do saldo devedor do contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária em questão. 6) Servirá a presente assinada digitalmente de termo de penhora e depósito. Int.” (“sic”, fls. 224/225 dos autos principais).

De início, em que pese o acordo firmado entre o Condomínio exequente e a condômina Márcia Ferreira Coelho ter sido homologado pelo Juízo de origem, verifica-se que foi determinada apenas a suspensão da execução (v. fl. 339 dos autos principais), de modo que, na hipótese de eventual descumprimento da avença, a execução pode prosseguir. Assim, não se há falar na perda do objeto deste Recurso.

Embora o r. entendimento do MM. Juiz “*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 a condômina devedora adquire a unidade condominial por meio de financiamento com cláusula de alienação fiduciária em favor do agente financiador, ela transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel sobre o bem, passando à condição de devedora fiduciante com direito sobre o contrato em questão.

Por isso, não se mostra razoável admitir que a

penhora decorrente de débito originado pela inadimplência da devedora fiduciante, mera possuidora 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. 63/66 dos autos principais), tem-se que a penhora deve recair apenas sobre os direitos que a executada possui sobre o bem.

Por fim, quanto ao pedido de reembolso do valor da segunda guia, deverá ser objeto de pedido através da via administrativa.

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: AGRADO 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 a executada possui sobre a unidade condominial em questão.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO