



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442731

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075338-72.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPO DAS ACACIAS, é agravado ROSIMEIRA HENRIQUE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 33061

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2075338-72.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPO DAS ACÁCIAS

AGRAVADA: ROSIMEIRA HENRIQUE

COMARCA: CAMPINAS - FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA

JUIZ: RENATA VAITKEVICIUS SANTANDREA VITAGLIANO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. *Decisão de primeiro grau que determinou ao exequente que regularize a matrícula do imóvel penhorado, averbando-se a quitação da dívida fiduciária, para posterior avaliação e leilão. Inconformismo do condomínio credor.* **FINANCIAMENTO. QUITAÇÃO. AVERBAÇÃO.** *Segundo informação do agente financeiro, o contrato garantido pela alienação fiduciária fora quitado pela executada. Não pode o agravante ser obrigado a obter o termo de quitação do contrato de financiamento e apresentá-lo ao Cartório de Registro de Imóveis para cancelamento da propriedade fiduciária. A providência favorece exclusivamente a devedora, a quem compete obter o termo de quitação e averbá-lo junto ao fôlio real.* **PENHORA. PROPRIEDADE.** *Em comparação com a constrição dos direitos de aquisição, a penhora da propriedade do imóvel há de alcançar maior valor de avaliação e atrair maior número de interessados na hasta. Penhora dos direitos que, em regra, se mostra ineficaz. A penhora do bem alienado fiduciariamente para pagamento das despesas condominiais tem sido admitida pela C. STJ, em modificação de sua histórica jurisprudência. Afetação do tema para julgamento sob a sistemática dos recursos repetitivos (tema 1.266). Possibilidade de penhora da propriedade do bem, independentemente da obtenção do termo de quitação e cancelamento da propriedade fiduciária. Informação que poderá constar do edital. Decisão reformada.* **RECURSO PROVIDO.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 196 dos autos da origem que, em execução de título extrajudicial, determinou ao exequente que regularize a matrícula do imóvel, averbando-se a

quitação da dívida havida junto ao credor fiduciário, para posterior avaliação e leilão.

Alega o agravante que, na condição de credor de débitos condominiais, não possui legitimidade para promover os atos registraes relativos a ônus e direitos alheios, nem detém o instrumento de quitação. A r. decisão recorrida viola os princípios da efetividade da execução e razoabilidade. A exigência de averbação da quitação fiduciária não possui amparo legal e não pode impedir a penhora ou a alienação, nos termos do art. 835 do CPC e 1.368-B do CC. Insiste na penhora da propriedade. Subsidiariamente, pede que a obrigação seja imposta à devedora e à CEF – Caixa Econômica Federal. Busca a reforma da r. decisão.

O recurso foi processado sem apresentação de contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do necessário.

Visando ao pagamento de dívida condominial, foi deferida a penhora dos **direitos** que a executada possuía sobre a unidade geradora do débito, a saber, o imóvel matriculado sob nº 213.319, do 3º CRI de Campinas, consistente no apartamento nº 33, 3º pavimento, torre 05, do Condomínio Residencial Campo das Acácias.

Em 02.02.2021 foi lavrado termo de penhora (fls. 107 dos autos em primeiro grau).

As partes celebraram acordo, porém, o ajuste foi descumprido, retomando-se o curso do processo satisfativo.

Diante da informação prestada pela CEF, credora fiduciária, de que o contrato garantido pela alienação fiduciária fora quitado, o condomínio credor pugnou pela **penhora da propriedade** do imóvel (fls. 195).

Sobreveio r. decisão que determinou ao agravante que providenciasse a averbação da quitação do contrato de financiamento junto à matrícula do bem, para posterior avaliação e leilão da propriedade.

Daí o inconformismo do condomínio credor.

E prospera a insurreição, não podendo o agravante ser obrigado a obter o termo de quitação e apresentá-lo ao Cartório de Registro de Imóveis para cancelamento da propriedade fiduciária. A providência favorece exclusivamente a devedora, a quem compete obter o termo de quitação e averbá-lo junto ao fôlio real.

Veja-se que a lei processual admite expressamente a penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia (art. 835, XII), sobre os quais, em tese, devem recair a avaliação e a atividade expropriatória.

Por outro lado, não se olvida que, em comparação com os direitos de aquisição, a propriedade do imóvel há de alcançar maior valor de avaliação e atrair maior número de interessados na hasta. A penhora de direitos, muitas vezes, é ineficaz para saldar a dívida.

A questão tem sido enfrentada pelo C. STJ, que vem admitindo a penhora do bem alienado fiduciariamente para pagamento das despesas condominiais, alterando, assim, histórica jurisprudência.

O tema, inclusive, foi afetado para julgamento em sede de recursos repetitivos (Recursos Especiais 1.874.133/SP e 1.883.871/SP - **Tema 1.266**), ainda pendente de apreciação.

De fato, cabe ao devedor fiduciante, possuidor direto, a obrigação de pagar o débito condominial, tendo em vista a relação existente entre ele e a unidade imobiliária. Entretanto, não se pode perder de vista que o credor fiduciário, ao firmar o contrato, adquire a propriedade resolúvel do imóvel (além da posse indireta) e, conseqüentemente, também deve responder pelos débitos de natureza *propter rem* do bem, resguardado direito de regresso contra o possuidor direto.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Importante ressaltar que a dívida do condômino inadimplente repercute nas obrigações dos demais a ponto de, muitas vezes, inviabilizar a administração do condomínio, que depende diretamente do adimplemento das taxas condominiais para fazer frente a fornecedores e empregados.

Por tais razões, entendo que o condomínio pode penhorar a propriedade do bem, independentemente da obtenção do termo de quitação e cancelamento da propriedade fiduciária.

Para que se garanta a veracidade das informações relativas ao imóvel, preocupação manifestada pelo I. Magistrado, basta que todos os dados relativos ao financiamento constem no edital, de forma clara e expressa. a

Observo, por fim, que a despeito da quitação do contrato, a credora fiduciária e a devedora deverão ser intimadas da penhora e dos demais atos subsequentes, ao menos até que a propriedade fiduciária seja cancelada.

Ademais, nada impede que a informação acerca da quitação do contrato celebrado com a CEF conste do edital de praça.

Em suma, é caso de se prover o recurso para o fim de se deferir a penhora da propriedade do imóvel, independente da averbação da quitação do contrato de financiamento garantido pela alienação fiduciária.

Por fim, alerto que não é necessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES
Relatora