

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a outro beneficiário previamente cadastrado, não sendo adequada a designação de hasta para sua alienação (nos termos do artigo 6º-A, §9º, da Lei 11.977/09). Determinando a manifestação do credor, em termos de prosseguimento, sob pena de envio dos autos ao arquivo.

Aduz o agravante, em síntese, que a executada possui direitos reais sobre o imóvel (matrícula colacionada às fls. 70/72 – autos de origem), e, nesta condição alega que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de bem integrante do Programa Minha Casa Minha Vida para quitação de débito condominial. Argumenta que os direitos de compromissário-comprador ou o próprio bem imóvel gerador da dívida poderá ser levado a leilão, mesmo que seja o único bem do devedor.

Efeito suspensivo concedido (decisão de fls. 110/11).

Ausente contraminuta, ainda que devidamente intimada a parte agravada (fls. 110).

É a síntese do necessário.

Trata-se, na origem, de cumprimento de sentença iniciado em 2022, visando o condomínio agravante o recebimento das verbas condominiais inadimplidas pela parte executada (totalizando no início da execução o valor devido de R\$ 7.588,88).

Diversas tentativas para localizar valores e/ou bens restaram infrutíferas. Inclusive, em 09.03.2023 (fls. 30 – autos de origem), a executada fora intimada pessoalmente acerca do débito, tendo decorrido o prazo para pagamento voluntário do débito.

O agravante pretende a penhora sobre os direitos que a agravada possui sobre o imóvel, visto que o bem está alienado.

Pois bem.

Respeitado entendimento diverso, **a penhora dos direitos aquisitivos não compromete o caráter social do programa Minha Casa, Minha Vida**, porque o imóvel não pode ser transferido até a quitação completa do financiamento. Assim, o entendimento da corte contribui para a proteção social, sem desconsiderar os direitos financeiros dos credores legítimos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O FAR é um dos principais fundos que apoiam as políticas habitacionais do Governo Federal.

No caso em comento, **há que se permitir a penhora dos direitos que a executada detém sobre o imóvel gerador do débito condominial.** Ademais, consta expressamente que a Caixa Econômica Federal é proprietária fiduciária do referido imóvel (fls. 70/72 da origem). Registre-se que, em caso similar, o **c. STJ reconheceu que mesmo com a circunstância de o imóvel pertencer ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de proprietária fiduciária, é incabível a penhora do imóvel, mas permitida a constrição sobre os direitos do devedor sobre o imóvel,** consoante se verifica na seguinte decisão monocrática proferida no REsp n. 1.707.209, Ministro Raul Araújo, DJe de 01/12/2022:

“(…) Decido.

O eg. Tribunal local indeferiu o pedido de penhora, em sede de ação de execução de taxas condominiais, sobre bem imóvel, porquanto alienado fiduciariamente, assegurando, entretanto, a possibilidade de constrição dos direitos da devedora fiduciante decorrentes do contrato de alienação fiduciária, conforme se infere das seguintes passagens do v. acórdão recorrido, in verbis:

“O pedido de penhora sobre o imóvel que deu causa à cobrança das taxas de condomínio foi indeferido porque é de propriedade da Caixa Econômica Federal e não da executada, ora agravada (fl. 92).

Na sentença reconheceu-se que a requerida é possuidora do apartamento n. 14, do bloco 09, do Condomínio Residencial Vila Mariana, bem como que não houve o pagamento das taxas condominiais de abril de 2012 e de junho de 2012 a setembro de 2013 (fls. 58/60).

Iniciado o cumprimento de sentença e, diante da ausência de pagamento espontâneo e do insucesso da penhora via Bacenjud (mov. 120.1 - Projudi), o Condomínio Residencial Vila Mariana, requereu a penhora do imóvel que originou a dívida.

[...]



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

14/6/2021, DJe de 17/6/2021. (Grifos meus).

Diante de tais ponderações, deve ser acolhido o pleito recursal para deferir a penhora sobre os direitos que a executada detém sobre o imóvel gerador do débito condominial.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Diante do exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para deferir a penhora sobre os direitos que a executada detém sobre o imóvel gerador do débito condominial.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
 Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - Centro Histórico de São Paulo -
 CEP: 01016-040 - São Paulo/SP - 3399-6084

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Processo nº: **2347860-50.2024.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**
 Agravante: **Condominio Residencial Vila Pedroso Ii**
 Agravado: **Daniela Cristina Lúcio Zacarias**
 Relator(a): **MARIA LÚCIA PIZZOTTI**
 Órgão Julgador: **30ª Câmara de Direito Privado**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em **14/05/2025**.

São Paulo, 21 de maio de 2025.

Gisele Araujo Martins - mat: 365.974

Escrevente Técnico Judiciário