



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2170648-42.2024.8.26.0000

Registro: 2025.0000305694

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravado de Instrumento nº 2170648-42.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PAULO FUMIZO YENDO, é agravado JOSE ALVES DE BRITO FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2170648-42.2024.8.26.0000

14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Agravante: PAULO FUMIZO YENDO

Agravado: JOSÉ ALVES DE BRITO FILHO

MM. Juiz de Direito: Dr. CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN

Voto nº 39309

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Cumprimento de sentença – Arrematação do imóvel em outros autos – Discussão acerca da preferência no recebimento do crédito – Preclusão – Matéria já apreciada em anterior agravo de instrumento.
RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento, interposto por **Paulo Fumizo Yendo**, em **cumprimento de sentença**, decorrente de **ação de despejo por falta de pagamento**, contra a decisão de fls. 1488 (autos principais), que determinou o levantamento da penhora, ante a arrematação ocorrida.

Inconformado, o agravante sustenta anterioridade de sua penhora, tendo preferência no recebimento do dinheiro. Requer a manutenção da penhora até o recebimento de seu crédito.

O agravante cumpriu as formalidades dos artigos 1.016 e 1.017, ambos do CPC. Desnecessária a requisição de informações ao juízo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2170648-42.2024.8.26.0000

O recurso tramitou em seu efeito legal.

É o relatório.

Trata-se de cumprimento de sentença decorrente de ação de despejo por falta de pagamento julgada procedente.

Eis o teor da decisão recorrida:

“Vistos.

1) Expeça-se mandado para levantamento da penhora, ante a arrematação ocorrida.

2) Fls. 1487: eventual discussão sobre a destinação do fruto da arrematação com eventual formação de concurso de credores, deve ser objeto de discussão nos autos em que o imóvel foi arrematado.

Se o exequente pretende a desconstituição da arrematação deverá valer-se das vias próprias”.

Com efeito, o imóvel penhorado nestes autos foi arrematado em ação de cobrança de débitos condominiais (fls. 1470/1472 dos autos principais).

Inicialmente, cumpre ressaltar que a questão da anterioridade da penhora do recorrente já foi apreciada e repelida nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2170648-42.2024.8.26.0000

autos do agravo de instrumento nº 2205972-64.2022.8.26.0000 (fls. 1403/1405):

“Com efeito, as despesas condominiais vinculam-se à própria coisa, vez que constituídas em função da utilização do próprio imóvel, e, sendo espécie peculiar de ônus real, gravam a unidade condominial, eis que a lei lhe confere poder de sequela, sobrepondo-se, destarte, aos demais créditos, como no caso dos autos, independente da anterioridade da penhora”.

Desta forma, não há como manter a penhora nestes autos de ação de despejo, se o imóvel já foi arrematado, cabendo ao agravante, se assim desejar, discutir a distribuição do valor da arrematação nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais, conforme bem decidido pelo magistrado de origem.

Postas estas premissas, **nega-se provimento** ao recurso, nos termos acima expostos.

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR