



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306369

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2015391-87.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO AVANTI VIDA, é agravado LENILSON GOMES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2015391-87.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – F. R. VILA PRUDENTE

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO AVANTI VIDA

AGRAVADO: LENILSON GOMES DOS SANTOS

**INTERESSADOS: WANDERLY PAULINO DA SILVA, CAIXA ECONÔMICA
FEDERAL e ALETHEA CARVALHO LOPES**

VOTO Nº 54.882

**EXECUÇÃO – Rateios de despesas condominiais –
Insurgência contra decisão que autorizou o leilão dos
direitos que o devedor fiduciante tem sobre o imóvel –
Pretensão do credor de que a penhora seja realizada
sobre o imóvel – Questão não submetida ao juízo de
origem – Impossibilidade de o Tribunal se pronunciar
sobre tal pretensão, sem prévio pronunciamento do
Juízo singular – Agravo de instrumento não conhecido.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, nos autos da execução de título extrajudicial onde exigido o pagamento de rateios de despesas condominiais, autorizou o leilão dos direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel gerador do débito condominial.

O agravante sustenta que tem aplicação aqui o entendimento jurisprudencial predominante que permite a penhora do próprio imóvel, atentando-se ao efeito prático pretendido com a execução, mitigando as normas afetas ao contrato de alienação fiduciária, permitindo que os credores se sub-roguem no produto da alienação, alcançando uma rápida prestação jurisdicional. Cita precedentes em abono a sua tese, realçando que o caráter *propter rem* do débito condominial permite a constrição pretendida, observando que eventual arrematante não

responderá pelas dívidas condominiais anteriores. Pede o provimento do recurso para os fins acima explicitados.

Decorreu *in albis* o prazo para contraminuta.

É o relatório.

O agravo sequer pode ser conhecido.

Isto porque o agravante não submeteu ao Juízo de origem o pedido de que a penhora dos direitos do devedor se convertesse em penhora do imóvel, sendo certo que no “decisum” atacado foi observado tão somente que o leilão devia ser dos direitos do devedor sobre o imóvel que é o que está efetivamente penhorado.

Não pode o Tribunal pronunciar-se sobre questão que não passou pelo crivo do juízo singular, pena de não ser observado o duplo grau de jurisdição.

Em resumo, o agravante deverá submeter o pedido de penhora do imóvel em substituição à penhora dos direitos do devedor ao Juízo “a quo”, de forma que, diante do que ficar decidido, poderá, se for o caso, retornar a este Tribunal para reexame da questão.

Isto posto, voto pelo não conhecimento do agravo de instrumento.

SÁ DUARTE

Relator