



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307522

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2380678-55.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CTZ GARANTIDORA SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA., é agravada ROSANA ALVES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 29 de março de 2025.

FABIO TABOSA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravante: CTZ Garantidora Serviços de Cobrança Ltda.

Agravada: Rosana Alves dos Santos

Interessada: Caixa Econômica Federal

Ag. Inst. nº 2380678-55.2024.8.26.0000 – 1ª V. Cível do F. R. Pinheiros (Capital)

Voto nº 31.065

Processual. Condomínio edilício. Despesas comuns. Execução fundada em título extrajudicial. Decisão agravada que determinou a suspensão do leilão dos direitos sobre o imóvel gerador do débito, ante a notícia de procedimento de excussão da garantia pela credora fiduciária. Inconformismo da exequente. Razões recursais que questionam a prioridade do crédito da credora fiduciária, em relação ao crédito condominial. Alegações dissociadas da realidade dos autos. Inépcia caracterizada. Quebra do princípio da dialeticidade. Agravo de instrumento não conhecido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão reproduzida na fl. 22 deste instrumento (fl. 350 dos autos principais), pela qual, no âmbito de execução fundada em título executivo extrajudicial (crédito por despesas condominiais), após notícia de início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia pela credora fiduciária, determinou a suspensão do leilão designado quanto aos direitos da executada sobre o imóvel alienado fiduciariamente.

Insurge-se a exequente, sustentando não haver preferência do crédito fiduciário em relação ao crédito de natureza *propter rem*. Nessa linha, pugna pelo prosseguimento do leilão, independentemente da satisfação do crédito fiduciário, indicando que haveria sub-rogação do arrematante na posição contratual junto ao credor fiduciário. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do agravo de instrumento, dispensando-se outrossim a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*.

O recurso, que é tempestivo, veio instruído com as peças principais e com o comprovante do recolhimento das custas de preparo, manifestando-se a CEF em contrarrazões no prazo legal (cf. fls. 75/79).

É o relatório.

A despeito do processamento havido, melhor examinada a questão, o agravo se afigura, na verdade, inadmissível, por inépcia.

As razões recursais foram desenvolvidas de forma vazia e sem qualquer crítica analítica dos termos da r. decisão agravada, limitando-se a agravante a questionar a satisfação prioritária do crédito da credora fiduciária, frente ao crédito condominial, situação já pontuada anteriormente, conforme decisão a fls. 257/259 dos autos principais.

No mais, a discussão está dissociada da realidade dos autos, uma vez que foi informado o início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia pela credora fiduciária (cf. fls. 349 e 403/404) e possível consolidação da propriedade, a esta altura, em favor da CEF, de forma que nem mais subsistiriam direitos de titularidade da devedora fiduciante sobre o imóvel.

De resto, o motivo do sobrestamento do leilão nem sequer reside em pretensa sobreposição do crédito da credora fiduciária ao do condomínio, questão alheia à realidade dos autos.

Assim, por quebra da regra de dialeticidade, tendo em vista o fato de se prestar a motivação recursal à crítica analítica dos termos da decisão combatida, o recurso se afigura inadmissível, por falta de requisito extrínseco.

Ante o exposto, **não se conhece** do agravo de instrumento.

FABIO TABOSA
Relator