



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311625

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2052432-88.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO BKS SANTO ANTÔNIO, são agravados ORLANDO CARDOSO GOMES e TERESINHA APARECIDA ANTONIETTO GOMES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36125

Agravo Interno Cível 2052432-88.2025.8.26.0000/50000

**Agravante: Comissão de Representantes do Empreendimento Condomínio Bks
Santo Antônio**

Agravados: Orlando Cardoso Gomes e Teresinha Aparecida Antonietto Gomes

**Interessados: Santo Antonio Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Bko
Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

Comarca: São Paulo

Juiz: Andrea de Abreu e Braga

Agravo interno. Interposição à decisão monocrática que não conheceu do agravo de instrumento. Agravante que não é parte no processo. Reconhecida sua ilegitimidade passiva. Defesa quanto à posse ou à propriedade de bem penhorado, que deve ser feita pela via judicial adequada. Arguição de impenhorabilidade já afastada anteriormente à sua exclusão do polo passivo da execução. Ausência de recurso. Preclusão. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de interno contra a decisão monocrática proferida às fls. 129/134, que não conheceu o agravo de instrumento, por ter sido interposto intempestivamente.

A agravante sustenta, em síntese, que, quando da prolação da decisão, já havia sido excluída do polo passivo do cumprimento de sentença, conforme V. Acórdão proferido nos autos do agravo de instrumento nº 2327910-55.2024.8.26.0000, datado de 25/11/2024, razão pela qual, não lhe era imposta a obrigatoriedade quanto à interposição de agravo de instrumento, não havendo de se falar em preclusão ou intempestividade. Aduz que deve ser

considerada como terceira prejudicada, pois a penhora recaiu sobre imóvel do empreendimento. Alega ainda se tratar de matéria de ordem pública, que afetará dezenas de promissários compradores.

Mantida a decisão agravada, nos termos do art. 1.021, parágrafo 2.º, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

O recurso não deve ser provido.

De proêmio, tem-se que cabível o agravo interno, já que interposto contra decisão proferida pelo relator, nos termos do artigo 1.021, *caput*, do Código de Processo Civil.

A despeito dos argumentos da agravante, não há desacerto na decisão recorrida diante da evidente intempestividade do agravo de instrumento interposto.

Cuida-se o caso de fase de cumprimento de sentença, com deferimento da penhora dos direitos que as executadas originais, Santo Antônio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. e BKO Desenvolvimento Imobiliário Ltda, têm sobre o imóvel em questão.

Na sequência, diante da destituição da incorporadora imobiliária, houve substituição do polo passivo da execução para inclusão da agravante.

Interposto o agravo de instrumento nº 2327910-55.2024.8.26.0000, pela agravante, insurgindo-se em relação sua inclusão na execução, foi dado provimento ao recurso, reconhecendo sua ilegitimidade passiva.

A fim de dar prosseguimento ao feito, o MM. Juízo *a quo* determinou o cumprimento do V. Acórdão para exclusão da agravante do polo passivo, mantendo as executadas originais e a penhora anteriormente deferida sobre os direitos que elas possuem sobre o imóvel.

Diante disso, de forma correta, constou da decisão monocrática que, se tratando a agravante de terceira interessada, lhe incumbia a defesa da posse ou da propriedade por meio de embargos de terceiro (art. 647 do CPC).

Ademais, não se pode ignorar que, ao ser incluída no polo passivo da execução, a agravante apresentou impugnação ao cumprimento de sentença, que foi rejeitada, mas sem interposição de recurso, o que, ao contrário do que alega, enseja a preclusão.

Por fim, de se consignar que a arguição de impenhorabilidade não se trata de matéria de ordem pública, a qual, inclusive, deve ser arguida pela via judicial adequada para defesa de terceiros no processo.

É exatamente o que constou da decisão ora agravada, que deve ser mantida tal como lançada, nos seguintes termos:

Não se ignora que, reconhecida a ilegitimidade da agravante, sendo ela excluída do polo passivo da execução, se trata de terceira na relação jurídica processual de origem.

E, nesse contexto, nos termos do artigo 647, do Código de Processo Civil, a defesa da posse ou propriedade de terceiro, constricto em processo judicial, deve ser feita por meio de via judicial típica para tanto, qual seja, oposição de embargos de terceiro. Contudo, no caso em tela, a impugnação ao cumprimento de sentença trouxe a questão da ilegitimidade passiva e acerca da

impenhorabilidade do bem, quando a agravante ainda integrava o polo passivo da execução, pelo que a impugnação foi apreciada em primeiro grau, uma vez que considerou a agravante legítima para integrar a execução.

Dessa forma, incumbia à agravante interpor agravo de instrumento contra aquela decisão que rejeitou sua arguição em primeiro grau (fl. 1.142 dos autos originais). (fls. 132/133)

Dessa forma, conclui-se que, por qualquer ângulo que se analise a questão, não era caso de conhecimento do recurso, sendo incabível a modificação da decisão agravada.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora