



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000318504

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030516-95.2025.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLA VERDE e Interessado CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados ALINE CHIEROTTI VENDAS e LUIS QUEIROZ CARDOSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Cotia – 1ª Vara Cível

Processo número: 0005570-69.2018.8.26.0152

MMª. Juíza da causa: Renata Meirelles Pedreno

Agravante: Condomínio Residencial Villa Verde

Agravados: Aline Chierotti Vendas e Luis Queiroz Cardoso

AGRAVO DE INSTRUMENTO – COBRANÇA – DÉBITOS CONDOMINIAIS – CUMPRIMENTO DE JULGADO – Decisão agravada rejeitou os pedidos de reconhecimento da quitação do débito com a Terceira Interessada Caixa Econômica Federal (credora fiduciária) e da preferência do crédito condominial sobre o fiduciário e determinou a expedição de intimação à Terceira Interessada e da Fazenda Pública de Cotia – Não demonstrado o prejuízo ao andamento processual e tampouco à realização do leilão do imóvel (especialmente quanto à elaboração do edital) em razão da apresentação do valor do crédito fiduciário pela Terceira Interessada após decurso de prazo – Incabível o reconhecimento da quitação do débito fiduciário – Preferência do crédito fiduciário sobre o débito exequendo já foi objeto de anterior agravo de instrumento, o que obsta a apreciação da matéria, porque preclusa – **RECURSO DO EXEQUENTE IMPROVIDO**

Voto nº 41302

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Exequente

contra a decisão prolatada pela I. Magistrada Renata Meirelles Pedreno (cópias de fls.36/37), que, nos autos da “ação de cobrança de débitos condominiais” (em fase de cumprimento de julgado), rejeitou os pedidos de reconhecimento da quitação do débito com a Terceira Interessada Caixa Econômica Federal (credora fiduciária) e da preferência do crédito condominial sobre o fiduciário e determinou a expedição de intimação à Terceira Interessada e da Fazenda Pública de Cotia.

O Exequente opôs embargos de declaração (cópias de fls.40/46), que foram rejeitados (fls.47/48). Em seguida, agravou.

Alega que a inércia da Terceira Interessada prejudica o andamento processual e a elaboração do edital de leilão do imóvel, que presumida a quitação do débito fiduciário, e que cabível o reconhecimento da preferência do crédito condominial sobre o crédito fiduciário. Pede o provimento do recurso, para afastar a decisão agravada, com a declaração de quitação da obrigação fiduciária (“ante a inércia do Banco”) e com o reconhecimento da preferência do crédito condominial. Preparo a fls.33/35.

A decisão de fls.1962 não concedeu efeito ativo-suspensivo ao recurso.

Intimados para a resposta, os Agravantes permaneceram inertes (certidão de fls.1965).

É a síntese.

A decisão de mérito condenou os então Requeridos (ora Executados) ao pagamento das “contribuições vencidas bem como as vincendas no curso da lide até o efetivo pagamento, com multa reduzida para 2%, correção monetária pela tabela prática do TJSP e juros de 1% desde o vencimento” (fls.261/262 dos autos da ação de conhecimento originária).

O Exequente pediu, então, o cumprimento do julgado no valor de R\$ 25.072,42 – e, intimados para o pagamento, os Executados permanecerem inertes.

Ao depois, o Exequente pleiteou a penhora do imóvel, mas a decisão de fls.611 (do processo originário) deferiu a penhora dos direitos aquisitivos

que os Executados detêm sobre o imóvel, em razão da pendência de garantia de alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (Terceira Interessada).

A decisão de fls.1844 (daqueles autos) homologou a avaliação do imóvel no valo de R\$ 838.000,00 (fls.1820 daqueles autos). Ao depois, foi determinada a intimação da Terceira Interessada Caixa para informar sobre eventual valor do crédito fiduciário (certidão de fls.1863 daqueles autos, publicada em 09 de dezembro de 2024).

Por fim, o Executado pleiteou o reconhecimento tácito da quitação do débito fiduciário e da preferência do crédito condominial sobre o fiduciário (fls.1878/1893 daqueles autos, em 19 de dezembro de 2024), sobrevindo a decisão agravada (publicada em 21 de janeiro de 2025 – certidão de fls.1896 daqueles autos).

Concluída a necessária digressão, passo a apreciar os pedidos.

De início, anoto que a Terceira Interessada apresentou pedido de habilitação de crédito fiduciário no valor de R\$ 381.310,60 (em 13 de março de 2025 – fls.1951/1952 daqueles autos) após a interposição do recurso do Exequente.

Embora a Terceira Interessada tenha informado o valor do crédito fiduciário após o decurso do prazo, não demonstrado o prejuízo ao andamento processual e tampouco à realização do leilão (especialmente quanto à elaboração do edital), notando-se que razoável o tempo transcorrido entre o pedido do Exequente e a manifestação da Terceira Interessada, e, ainda, intimado o leiloeiro em 21 de março de 2025 (certidão de fls.1992).

Logo, incabível o reconhecimento da quitação do débito fiduciário em cumprimento de sentença, destacando-se que a instituição financeira intervém apenas como terceira interessada.

No mais, a alegação de preferência do crédito condominial sobre o crédito fiduciário já foi objeto do anterior Agravo de Instrumento número 2165736-41.2020.8.26.0000 que manteve o direito de preferência do crédito fiduciário sobre o crédito condominial (acórdão de fls.1559/1564 daqueles autos), o que obsta a reapreciação da matéria, pois “é vedado à parte discutir no curso do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão” (artigo 507 do Código de Processo Civil) – salientando-se que apresentado o valor do débito e o interesse da credora fiduciária quanto ao crédito fiduciário.

Dessa forma, não infirmada a correção da decisão agravada, que é mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator