



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380823

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2024217-05.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante MARTINA BOCCAZZI, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO MARIA JOÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 VIANNA COTRIM.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2024217-05.2025.8.26.0000

Agravante: Martina Boccazzi

Agravada: Condomínio Edifício Maria João

Comarca de Guarujá – SP

Juiz: Dr. Ricardo Fernandens Pimenta Justo

Voto nº 37776

Agravo de instrumento – Ação de execução. Decisão que indeferiu a gratuidade judiciária à agravante e rejeitou sua exceção de pré-executividade. Insurgência. Concessão da gratuidade à agravante. Desnecessidade de prévia intimação da executada para a retomada da execução extrajudicial. Sendo ela e o coexecutado devedores solidários, a dívida pode ser cobrada de ambos, não havendo nulidade em razão da não participação do coexecutado no acordo ou do direcionamento de medidas constritivas apenas em relação à coexecutada. Penhora dos direitos dos executados sobre o imóvel plenamente possível, ainda que não tenha o coexecutado participado do acordo. Ausência de legitimidade da agravante para alegar direitos do coexecutado que, no momento da distribuição de remanescente de valores após a alienação dos direitos, poderá alegar que a quantia por ele devida não engloba acréscimos previstos no acordo de que não participou. Agravo parcialmente provido.

Versam os autos sobre agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida nos autos da ação de execução movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA JOÃO**, em relação a **MARTINA BOCCAZZI** e outro, que indeferiu a assistência judiciária à agravante Martina e rejeitou sua exceção de pré-executividade.

Inconformada, Martina requereu a concessão de efeito suspensivo ao agravo e, no mérito, a reforma da decisão agravada.

O agravo é tempestivo.

Concedi a gratuidade à agravante.

É o relatório.

De início, transcrevo a decisão agravada: “(...) O

condomínio autor ingressou com a execução em face de Eduardo e Martina. Esta foi citada pessoalmente, por mandado, conforme certidão de fl 98. Aquele foi citado por carta e compareceu nos autos, apresentando a exceção de pré-executividade de fls. 149 e ss, assinada pelo advogado Rafael de Moura Campos (OAB/SP 185.942), na qual arguiu sua ilegitimidade passiva. Pela decisão de fls. 167 e ss, a aludida exceção foi rejeitada, sem interposição superveniente de agravo, tornando-se definitiva. Assim, ambos os executados foram regularmente citados, restando estabelecida a relação jurídica processual. Denota-se ainda que o advogado Rafael, apesar de não ter apresentado procuração, vem sendo intimado de todos os atos processuais. A coexecutada Martina, por sua vez, optou por celebrar o acordo com o condomínio autor de fls. 177 e ss, devidamente homologado a fl. 182, sendo posteriormente inadimplido, o que culminou com o prosseguimento da execução e efetivação de penhora on-line. Feitos esses prévios esclarecimentos, passo a decidir. Quanto à exceção apresentada, ressalto que, conforme já pacificou a jurisprudência, tal peça deve ser apenas utilizada em ocasiões excepcionais, quando veicular matérias cognoscíveis de ofício e que tenham o poder de extinguir, ab initio, o processo executivo, o que não se verifica in casu, motivo pelo qual sequer haveria ensejo para seu conhecimento. Ademais, a própria executada afirma, a fl. 274, ter pleno conhecimento de sua inadimplência, uma vez que, segundo ela, o último pagamento de uma das parcelas do acordo ocorreu 8 meses antes do bloqueio on-line de fls. 212 e ss. Evidente, outrossim, que, com o inadimplemento da transação, o acordo se rescindiu de pleno direito, sendo prescindível qualquer comunicação formal à devedora como condição para o prosseguimento da demanda, até porque ela, como já dito, foi citada e optou por não constituir advogado, de maneira que o processo segue à sua revelia, considerando-se intimada pela própria publicação dos atos processuais no órgão oficial, inexistindo, pois, qualquer nulidade. Aliás, na cláusula 5ª do acordo, reproduzida a fl. 277 pela própria executada, estava mais do que claro que o inadimplemento de uma das parcelas geraria o vencimento antecipado das demais, "não sendo necessária qualquer notificação para constituição em mora ou quebra de contrato". Sabe-se, ademais, que a nulidade deve ser arguida no primeiro momento que couber à parte falar nos autos, o que, em relação à devedora Martina, se deu em agosto de 2024, quando apresentou a petição de desbloqueio de fls. 219 e ss,

constituindo advogado nos autos (fl. 223), o que não foi feito. De se enfatizar, noutra quadra, que os dois executados são solidariamente responsáveis pelas cotas condominiais, respondendo, cada qual, pela integralidade da dívida, de modo que era dispensável a participação de Eduardo no acordo. Inexistindo ainda saldo penhorável em conta bancária e não oferecendo a devedora outro bem desembaraçado à penhora, não há também excesso de penhora, até porque sequer houve avaliação dos direitos aquisitivos constritos. De rigor, pois, o prosseguimento da execução. Concedo o prazo de 10 dias para que o coexecutado Eduardo promova a regularização de sua representação processual, com a juntada do instrumento de mandato. Não o fazendo, intime-o, no endereço em que citado, acerca da penhora efetivada. Retifico, por fim, parte da decisão de fls. 260/261, uma vez que o entendimento atual deste juízo, quanto à avaliação dos direitos aquisitivos de imóvel alienado fiduciariamente, é de que estes devem corresponder não mais ao valor total do bem, descontado o saldo devedor do financiamento, mas sim ao montante já pago do financiamento junto ao credor fiduciário, em consonância com a atual e majoritária jurisprudência do C. STJ e E.TJSP. Nesse sentido: AGRADO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Decisão que nomeou perito para avaliação de imóvel pertencente a credor fiduciário (terceiro), em relação ao qual recai penhora sobre os direitos aquisitivos do devedor (agravado) - IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE - Pretensão de afastamento da perícia e designação de leilão dos direitos aquisitivos sobre o imóvel - Possibilidade da constrição dos direitos aquisitivos - Inteligência do art. 835, XII, do CPC - A impossibilidade de designação do leilão dos direitos aquisitivos que tornaria totalmente ineficaz a penhora já efetivada - Valor dos direitos aquisitivos que correspondem ao montante pago do financiamento do imóvel ao credor fiduciário - Desnecessidade de perícia técnica para avaliação do imóvel - Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP - DECISÃO REFORMADA- RECURSO PROVIDO.(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2214123-19.2022.8.26.0000 Ribeirão Preto, Relator: LAVINIO DONIZETTI PASCHOALÃO, Data de Julgamento: 23/01/2023, 38ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/01/2023) EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL PENHORA DE DIREITOS FIDUCIÁRIOS AVALIAÇÃO JUDICIAL Decisão que nomeou perita judicial para avaliação dos direitos constritos,

fixando honorários periciais em R\$ 3.500,00 Agravante que pretende o afastamento da perícia judicial para avaliar os direitos aquisitivos de devedor fiduciante sobre bem imóvel ora penhorados ou, subsidiariamente, a avaliação por oficial de justiça ou outro método menos oneroso Acolhimento Direitos fiduciários que dispensam avaliação judicial, pois seu valor de mercado corresponde às parcelas que já foram pagas pelo executado Orientação jurisprudencial consolidada por este E. TJSP Decisão reformada RECURSO PROVIDO.(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2245492-31.2022.8.26.0000 Mogi das Cruzes, Relator: Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, Data de Julgamento: 21/03/2023, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/03/2023)" Esclareço, contudo e desde já, que o arrematante continuará sujeito ao cumprimento do contrato com a credora fiduciária, observado o saldo devedor a ser informado por esta. Assim, fica cancelada a expedição do mandado de avaliação por oficial de justiça, Intime-se a credora fiduciária (fl. 257) para que informe o montante total já pago, atualizado, do financiamento da unidade geradora do débito condominial, que então servirá como valor dos direitos aquisitivos aqui penhorados, bem como o saldo devedor ainda em aberto. (...)”.

Essa decisão foi complementada com o julgamento dos embargos de declaração, não acolhidos, tendo, apesar do dispositivo, sido sanada a omissão para indeferir a assistência judiciária à agravante.

A assistência judiciária foi concedida por decisão de minha lavra.

No mais, o recurso não prospera.

Na referida exceção de pré-executividade, a agravante alegou que: (a) tinha direito à gratuidade judiciária; (b) por erro, deixou de pagar as parcelas do acordo; (c) deveria ter sido intimada antes da retomada da execução; (d) para a cobrança das verbas ordinárias, era necessária a participação do coexecutado, sem o que houve nulidade do processo; (e) as disposições do acordo não se aplicam ao coexecutado que dele não participou; (f) a penhora do imóvel é nula em razão disso; (g) deve ser garantido ao coexecutado o pagamento

do débito nos termos do art. 827 do CPC; (h) o débito é de apenas R\$ 3.246,44, irrisório em comparação ao valor do imóvel, sendo nula a penhora.

A retomada da execução foi expressamente prevista no acordo, sendo desnecessária prévia intimação da executada para manifestação sobre isso.

Sendo ela e o coexecutado devedores solidários, a dívida pode ser cobrada de ambos, não havendo nulidade em razão da não participação do coexecutado no acordo ou do direcionamento de medidas constritivas apenas em relação à coexecuada.

A penhora dos direitos sobre o imóvel foi determinada em agosto de 2024.

Antes da comunicação da averbação da constrição, foi apresentada a exceção de pré-executividade.

Houve, assim, no bojo da exceção, impugnação à penhora.

Em regra, no processo civil, determinada a penhora, é elaborado o termo de penhora, do que deve ser o executado intimado.

O prazo para a impugnação da penhora se inicia da intimação do executado sobre a lavratura do respectivo termo (arts. 838, 841 e art. 917, § 1º, do CPC).

Porém, o executado não está impedido de, antes da lavratura do termo, impugnar a penhora que entende indevida.

Menciono, nesse sentido, os seguintes precedentes deste E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Decisão que reconheceu a intempestividade da impugnação da penhora. Pretensão de reforma. CABIMENTO: Prazo para impugnação que deve ser contado a partir da intimação da formalização da penhora. Considerando-se que a impugnação foi

apresentada antes da intimação do executado a respeito da formalização da penhora, não há que se falar em intempestividade. Aplicação do art. 841 do CPC. Matéria de fundo da impugnação que deverá ser apreciada pelo Juízo oportunamente. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2089955-71.2024.8.26.0000; Relator (a): Israel Góes dos Anjos; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ourinhos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/07/2024; Data de Registro: 24/07/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO – IMPUGNAÇÃO À PENHORA DE IMÓVEL E DE QUOTAS SOCIAIS – TERMO INICIAL DO PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO À PENHORA – Pretensão de que seja afastada a intempestividade da impugnação à penhora de um imóvel e de quotas sociais – Cabimento – Hipótese em que a penhora apenas se aperfeiçoa a partir da sua formalização (CPC, art. 838 e art. 839), e não meramente com a decisão que defere a constrição – Necessidade de intimação do executado após a formalização da penhora (CPC, art. 841) – Termo inicial para impugnação à penhora, por simples petição, que se inicia apenas após a ciência do ato de penhora (CPC, art. 917, §1º), que se dá na forma do art. 841 do CPC – Impugnação à penhora que foi oferecida antes da formalização da penhora do imóvel e das quotas sociais, pois ausente termo ou auto – Tempestividade da impugnação da penhora sobre tais bens que deve ser reconhecida, nos termos do CPC, art. 218, §4º - RECURSO PROVIDO NESTA PARTE. AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO – IMPUGNAÇÃO À PENHORA DE VEÍCULO – VÍCIO DE INTIMAÇÃO – PRECLUSÃO – INTEMPESTIVIDADE – Pretensão de que seja afastada a intempestividade da impugnação à penhora de veículo – Descabimento – Hipótese em que os agravantes constituíram uma nova procuradora nos autos dos embargos à execução, mas não o fizeram nos autos da execução – Execução e embargos à execução que são ações autônomas – Ônus que incumbe à parte, e não ao cartório judicial (CPC, art. 76) – Necessidade de apresentação de procuração em ambos os processos – Precedentes do STJ e deste TJSP – Intimação na pessoa da antiga patrona, nos autos da execução, que foi regular – Posterior habilitação da nova patrona dos agravantes nos autos da execução – Continuidade do cômputo do prazo para impugnação da penhora ao veículo – Intempestividade da impugnação mantida em relação à penhora do veículo - RECURSO DESPROVIDO NESTA PARTE. (TJSP; Agravo de Instrumento 2063437-49.2021.8.26.0000; Relator (a): Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/05/2021; Data de Registro: 04/05/2021).

A agravante usou a faculdade de impugnar a penhora antes da lavratura do termo, demonstrando sua irresignação na exceção.

Todavia, não há que se falar em nulidade.

A dívida é incontroversa e o não pagamento do débito autoriza a penhora dos bens dos devedores.

A agravante não ostenta legitimidade para defender direitos do coexecutado.

Havendo cobrança de valor incorreto em relação ao devedor, caberá a ele questionar isso nos autos no momento oportuno.

Importante observar que foram penhorados apenas os direitos dos executados relativos ao imóvel em razão de o bem estar alienado fiduciariamente à instituição financeira.

Os devedores fiduciários adquirirão, quitado o contrato, a propriedade do bem, até então da credora fiduciária, e, não quitado e havendo alienação extrajudicial, terão direito a eventual saldo restante.

Os direitos dos devedores fiduciários, se arrematadas, ensejará a substituição deles pelo arrematante no contrato de financiamento garantido com a alienação fiduciária do imóvel.

Nesse caso, a alteração da posição contratual, substituindo o arrematante os devedores primitivo, ocorrerá sem a anuência da credora fiduciária.

O direito do credor fiduciário é o de receber as parcelas do financiamento, obrigação essa não personalíssima, o que legitima a substituição dos contratantes pelo arrematante, passando este a figurar como devedor responsável pelo pagamento de tais parcelas.

O valor dos direitos penhorados corresponde ao montante já pago pelos devedores à credora fiduciária, sendo

desnecessária a realização de perícia para avaliar o imóvel.

Menciono, a propósito, precedentes deste E. Tribunal:

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Penhora dos direitos dos executados sobre bem imóvel objeto de alienação fiduciária. Arrematação do percentual do financiamento pago pelos executados. Arrematante que passa a ocupar a posição contratual do devedor fiduciante. Produto obtido no leilão que servirá ao pagamento apenas de eventuais parcelas do financiamento vencidas até a data da arrematação. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2032307-41.2021.8.26.0000; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/04/2021; Data de Registro: 19/04/2021).

BEM IMÓVEL – DESPESAS DE CONDOMÍNIO CONTRATO DE FINANCIAMENTO GRAVADO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – AÇÃO DE COBRANÇA ORA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Decisão de Primeiro Grau que determinou a quitação do contrato de compra e venda com o produto da arrematação do imóvel – Admissibilidade – Penhora efetuada sobre direitos aquisitivos da executada sobre o imóvel, decorrentes de alienação fiduciária – Subrogação da arrematante na posição contratual da devedora fiduciária – Quitação do contrato com o produto da arrematação que não é admissível, uma vez que foram adquiridos apenas os direitos aquisitivos do devedor fiduciário, que também poderia quitar o contrato a qualquer tempo, sendo-lhe transferida a propriedade – Impossibilidade de alteração da titularidade do contrato de compra e venda, por conta da arrematação do imóvel em hastas públicas – Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2059401-66.2018.8.26.0000; Relator (a): Carlos Nunes; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/05/2018; Data de Registro: 11/05/2018).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. 1. Se o imóvel gerador do débito é alienado fiduciariamente, não é possível a constrição sobre o bem, mas apenas sobre os direitos que o devedor detém sobre ele. 2. Se a penhora recai apenas sobre os direitos, não se faz necessária a avaliação do bem por meio de perito judicial, considerando que o montante a se considerar para fins da hasta pública deve ser a quantia paga até então pelos devedores no contrato de alienação fiduciária. Decisão mantida. Recurso

desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2252956-14.2019.8.26.0000; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2020; Data de Registro: 23/02/2020).

CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – IMÓVEL GERADOR DAS DESPESAS CONDOMINIAIS ALIENADO FIDUCIARIAMENTE – PENHORA DE DIREITOS – Cabimento – AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL – Desnecessária – Penhora que recaiu sobre os direitos que o condômino, também devedor fiduciário, detém sobre a coisa – DIREITO DE PREFERÊNCIA – Prerrogativa a ser definida após a possível arrematação dos direitos penhorados e no momento do concurso de credores. RECURSO DESPROVIDO, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2170782-11.2020.8.26.0000; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cajamar - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 29/10/2020; Data de Registro: 29/10/2020).

Em suma, não será o bem levado a leilão, mas, somente os direitos dos devedores fiduciários, ora coexecutados, sendo o valor desses direitos o equivalente ao valor das prestações que eles já pagaram em relação ao contrato de financiamento.

Se houver a alienação dos direitos nos moldes acima, caberá ao executado alegar qual o valor que seria por ele devido, podendo discutir a irregularidade de cobranças de verbas previstas no acordo de que ele não participou.

O fato de o bem (direitos sobre o imóvel) ter valor maior do que o valor da dívida não configura o excesso de penhora que ocorreria se o produto da alienação para pagamento da dívida pudesse ser obtido com outros bens.

Se o valor obtido com a alienação dos direitos for suficiente para a satisfação do crédito cobrado, o saldo será devolvido aos devedores.

Assim, a decisão agravada deve ser mantida na maior



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

parte, reformada apenas quanto à gratuidade processual que já concedi à agravante.

Dá-se parcial provimento ao recurso.

Morais Pucci
Relator