



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428483

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2120329-36.2025.8.26.0000, da Comarca de Sertãozinho, em que é agravante ALAN FELIPE FERREIRA DA SILVA, é agravado RESIDENCIAL GERALDO HONÓRIO GARCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO CONHECIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

★

VOTO N° : 34.271
AGRAVO N° : 2120329-36.2025.8.26.0000
COMARCA : SERTÃOZINHO - 2ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : ALAN FELIPE FERREIRA DA SILVA
AGRAVADO : RESIDENCIAL GERALDO HONÓRIO GARCIA
JUIZ : MARCELO ASDRÚBAL AUGUSTO GAMA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Rateio condominial. DECISÃO que deferiu a penhora sobre os direitos do executado sobre o bem imóvel. INCONFORMISMO do executado deduzido no Recurso. EXAME: arguição de impenhorabilidade do imóvel que não foi deduzida na origem, tampouco examinada na decisão agravada. Questão que não comporta exame nesta sede, sob pena de supressão de Instância, com violação ao princípio do duplo grau de jurisdição. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos de Execução de Título Extrajudicial, que o Condomínio agravado moveu contra o agravante, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 252/253 dos autos principais.

Argumenta o executado, ora agravante, em resumo, que foi deferida a penhora sobre sua parte ideal em relação ao imóvel em questão, no qual reside com sua família; trata-se de imóvel impenhorável em razão da condição de “*bem de família*”, conforme prevê a Lei 8.009/90; a presente Execução destina-se à cobrança de rateio condominial em valor superior à prestação do próprio imóvel, de

modo que não reflete suas condições financeiras; a compra do bem foi facilitada em razão do imóvel estar localizado em Conjunto Habitacional destinado à moradia de pessoas com baixa renda; não foram esgotadas tentativas menos gravosas para a quitação do débito (fls. 1/9).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos de Execução de Título Extrajudicial, que o Condomínio agravado moveu contra o agravante, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“1.-Proceda-se a penhora dos direitos da parte executada sobre o(s) imóvel(is) indicado(s) pela parte exequente (f. 46/48), pelo valor de R\$ 16.273,83, calculados para 12/2024 (f. 242/243), por termos nos autos (CPC, art. 845. § 1º), ficando o executado nomeado depositário, com a cláusula de que a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (CPC, art. 843), e proceda-se a averbação da constrição no sistema ARISP, observando o endereço eletrônico indicado pela exequente para o encaminhamento da guia de recolhimento; caso a exequente não tenha ainda indicado seu endereço eletrônico, fica por meio deste intimado para que o faça com urgência, sob o ônus de não se proceder a constrição; se a exequente não indicar o endereço eletrônico, repita-se a intimação para que o faça por ato ordinatório, com menção ao ônus mencionado, 2.-Cumprido o item anterior, intimem-se o executado e sua mulher acerca da constrição, por via postal (CPC. Art. 841, 2º), devendo a exequente providenciar as intimações previstas no art. 799 do Código de Processo Civil, sob o ônus da ineficácia da constrição, circunstância que constituirá fato impeditivo para passar-se para a fase da avaliação. Se a exequente não indicar as pessoas que devem ser intimadas, deverá a serventia instá-lo a fazê-lo por ato ordinatório, com a advertência que o não

cumprimento do ônus implicará o cancelamento das constrições. 3.- Tratando-se de penhora sobre os direitos que a parte executada, na qualidade de devedora fiduciante, possui sobre o(s) imóvel(is) indicado(s) pela parte exequente, primordial a intimação do credor fiduciário para que tome conhecimento acerca da penhora dos direitos do executado, bem como indique o valor atualizado de seu crédito garantido pela alienação fiduciária em questão. O credor fiduciário deverá, ainda, informar nos autos, de forma antecipada, qualquer alteração da dívida e do saldo devedor, assim como eventual consolidação da propriedade e leilão extrajudicial do(s) imóvel(is) sobre o(s) qual(is) recaem os direitos da parte executada. 4.- Para fins de apuração do valor de mercado dos direitos da parte executada, tem-se como melhor critério de avaliação aquele que o considera como a diferença entre o valor de mercado do bem e o saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, os quais deverão, tanto quanto possível, ser atualizados para a mesma data. Além das finalidades previstas no item anterior, o credor fiduciário deverá ser intimado também para acompanhar e participar da avaliação dos direitos penhorados, prestando de forma clara as informações solicitadas pelo avaliador. 5.- O avaliador deverá apurar eventuais débitos tributários que recaiam sobre o(s) bem(ns), principalmente de IPTU, além de débitos condominiais, se o caso. 6.- Realizadas as intimações determinadas nos itens anteriores e averbada a constrição deferida, tornem os autos conclusos para nomeação de avaliador. Expeça-se o necessário. Int. Proceda-se.” (“sic”, fls. 252/253 dos autos principais).

Embora o teor das razões recursais, o Recurso não comporta conhecimento.

Com efeito, verifica-se que foi deferida a penhora sobre os direitos do executado sobre o imóvel indicado no dia 31 de março de 2025, tendo essa decisão sido disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico no dia 02 de abril de 2025 (v. fls. 252/253 e 255 dos autos principais).

Antes mesmo de ser intimado por via postal sobre a constrição, conforme determinado no “*item 2*” da decisão, o executado noticiou a interposição do presente Agravo de Instrumento (v. fl. 256 dos autos principais), mediante o qual o executado pretende o levantamento da penhora, em razão das matérias ventiladas nas razões recursais.

Contudo, a impenhorabilidade arguida no Agravo não foi deduzida na origem, tampouco examinada na decisão agravada pelo MM. Juiz “*a quo*”, consistindo evidente inovação recursal.

Assim, considerando que eventual exame dessa matéria em sede recursal configuraria supressão de Instância e violação ao princípio do duplo grau de jurisdição, resta o não conhecimento do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2097710-15.2025.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Mútuo

Relator(a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves

Comarca: Santo André

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 23/04/2025

Data de publicação: 23/04/2025

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Decisão que deferiu o bloqueio de ativos do executado via Bacen-jud – Insurgência do executado – Alegações de nulidade da citação e impenhorabilidade de valores supostamente bloqueados - Questões que nem sequer foram ventiladas e apreciadas em primeiro grau, inexistindo decisão a respeito – Supressão de grau inadmitida – Recurso não conhecido.

2096630-16.2025.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Monte Serrat

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 11/04/2025

Data de publicação: 11/04/2025

Ementa: Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Recurso interposto em face da decisão que deferiu a penhora sobre os direitos que o executado possui sobre os imóveis – Provimento não agravável – Despacho de mero expediente – Alegação de impenhorabilidade que deve ser feita perante o juízo de origem, sob pena de supressão de instância – Recurso não conhecido.

2044457-15.2025.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Confissão/Composição de Dívida

Relator(a): Álvaro Torres Júnior

Comarca: Bertioga

Órgão julgador: 20ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 15/04/2025

Data de publicação: 15/04/2025

Ementa: RECURSO – Agravo de instrumento – Justiça gratuita - Matéria não submetida pelo executado agravante ao juízo da execução – Tema não conhecido. RECURSO – Agravo de instrumento – Interposição contra a decisão que deferiu a penhora do imóvel do executado agravante – Tema recursal que versa sobre a impenhorabilidade do imóvel (fundada em bem de família) não foi submetido à análise do juiz da causa – Somente quando houver um pronunciamento judicial sobre a impenhorabilidade ou não do imóvel é que a parte poderá recorrer – Tema que, igualmente, não comporta conhecimento. Recurso não conhecido.

2114558-53.2020.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Cédula de Crédito Bancário

Relator(a): Lavínio Donizetti Paschoalão

Comarca: Ribeirão Preto

Órgão julgador: 14ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 10/07/2020

Data de publicação: 10/07/2020

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de Título Extrajudicial - Impenhorabilidade de imóvel dado em garantia - Interposição de agravo substitutivo de impugnação à penhora - Inadmissibilidade - Análise pelo Tribunal que implicaria ofensa ao princípio do duplo grau de jurisdição e indevida supressão de instância - RECURSO NÃO CONHECIDO.

Impõe-se, pois, o não conhecimento do
Agravo de Instrumento.

Diante do exposto, não se conhece do Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO