



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001848

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2291470-60.2024.8.26.0000, da Comarca de Itu, em que é agravante CARLOS HENRIQUE CANDIANI NEVES, são agravados CONDOMÍNIO BRETAGNE e FABIO PRANDO FAGUNDES GÓES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2291470-60.2024.8.26.0000

Agravante: Carlos Henrique Candiani Neves

Agravado: Condomínio Bretagne; Fabio Prando Fagundes Góes

Interessado: Paulo Henrique de Araújo; Caixa Econômica Federal;
Município de Itu; Adriana Conceição de Araújo

Comarca: Itu

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão que rejeitou a) rejeitou arguição de nulidade de leilão apresentada pelo arrematante; b) homologou a desistência da arrematação; c) condenou o arrematante ao pagamento de multa de 5% (cinco por cento) do valor atualizado do bem levado à hasta pública, a ser revertida em favor do exequente, bem como ao pagamento da comissão de leiloeiro. Inconformismo do arrematante. O recorrente não possui legitimidade para alegar nulidade da alienação judicial com base na falta de intimação do executado ou da credora fiduciária, não podendo postular em nome e interesse próprios a tutela de interesses alheios. Edital do leilão continha informações claras sobre o objeto da arrematação (direitos aquisitivos do executado sobre imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal), sobre os ônus e gravames incidentes, não havendo omissão que justificasse a desistência da arrematação. Multa corretamente aplicada, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC. Comissão do leiloeiro devida. Decisão mantida. Recurso não provido

Voto nº 30791

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itu, Dra. Karla Peregrino Sotilo, às fls. 503-506 dos autos de ação de execução de título extrajudicial, que: a) rejeitou arguição de

nulidade de leilão; b) homologou a desistência da arrematação; c) condenou o arrematante ao pagamento de multa de 5% (cinco por cento) do valor atualizado do bem levado à hasta pública, a ser revertida em favor do exequente, bem como ao pagamento da comissão de leiloeiro no valor de R\$ 6.027,60, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de expedição de certidão de crédito ao leiloeiro, para que, se o caso, execute o montante.

Recorre o terceiro interessado arrematante. Afirma ter sido surpreendido, após dar seu lance, que o valor ofertado não seria suficiente para cobrir a integralidade dos débitos que incidem sobre o imóvel e que, além disso, teria de pagar valor complementar de até R\$ 164.726,98 para retirada da alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. Alega ter havido vício de consentimento (erro, nos termos do artigo 138 do Código Civil), causada pela ausência de informações adequadas acerca da situação do bem. Aponta falta de intimação pessoal do executado, o que compromete a validade dos atos subsequentes. Alega que a outra proprietária do bem não foi intimada. Requer sejam revogadas as determinações de pagamento impostas na decisão recorrida, bem como anulado o leilão em razão do vício de intimação dos executados, com efeito suspensivo.

Em cognição inicial, foi deferido o efeito suspensivo (fls. 42-43).

Contraminutas às fls. 49-62 e 64-83.

É o relatório.

Sabe-se que às fls. 164-165 dos autos da ação originária (execução de título extrajudicial nº 1002219-52.2021.8.26.0286) foi penhorado o imóvel objeto da matrícula nº 098543 do Cartório de Registro Imobiliário de Itu. Como o bem está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, foi averbada na matrícula a constrição somente sobre os direitos aquisitivos do executado PAULO HENRIQUE, devedor fiduciante (fls. 248-249).

Avaliado o imóvel (fl. 416), foi deferida a alienação judicial em leilão eletrônico (fls. 422-423). Conforme o auto de fls. 485-486, foi o ora agravante o arrematante dos direitos, sendo o lance vencedor de R\$ 120.552,00 (cento e vinte mil, quinhentos e cinquenta e dois reais), com entrada de R\$ 30.138,00 (trinta mil, cento e trinta e oito reais), e saldo residual em 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas.

Contudo, o respectivo auto não chegou a ser assinado pelo arrematante, que não fez o pagamento da entrada, tampouco da comissão do leiloeiro, e ainda requereu a anulação da arrematação às fls. 447-453, o que foi rejeitado na decisão agravada (fls. 503-506).

À partida, não é dotado o recorrente de legitimidade para postular pela nulidade da alienação judicial com fundamento na suposta ausência de intimação da parte executada e da

credora fiduciária, afinal, não poderia o agravante, em nome e benefício próprios, defender interesses alheios.

No mais, vê-se que no edital (fls. 432-437), previamente aprovado pelo juízo à fl. 443, há expressa menção ao fato de que a alienação teria como objeto tão somente os direitos do executado. Há expressa menção aos débitos condominiais vencidos no curso da demanda, bem como quanto à existência de ônus, consistente na alienação fiduciária do imóvel em garantia de mútuo firmado com o devedor junto à Caixa Econômica Federal, objeto da averbação nº 1 da matrícula imobiliária, com informação do valor em aberto referente ao financiamento (R\$ 164.726,98), além de débito de IPTU. Também cuidou a redação do edital de informar que os débitos condominiais seriam abatidos até o limite do valor da arrematação, bem como que seriam sub-rogados os débitos do executado perante a credora fiduciária até o limite do preço pago na arrematação, recaindo sobre o arrematante a responsabilidade de pagamento de saldo remanescente perante a CEF.

Logo, não há demonstração de qualquer hipótese de invalidação da alienação judicial. Tampouco omissão do edital acerca de ônus real ou gravame que justificasse a desistência da arrematação, sendo correta a aplicação da multa, cuja fixação se deu dentro dos parâmetros do art. 903, § 6º, do CPC.

Ademais, tendo o leiloeiro designado executado seu trabalho e concluído que a desistência do arrematante não foi justificada, correto também a imposição de pagamento pelo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recorrente da respectiva comissão (neste sentido, exemplificativamente: Agravo de Instrumento nº 2056450-60.2022.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado, rel. Adilson de Araújo, j. em 05.04.2022).

Em suma, deve ser mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora