



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279650

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2013218-90.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SANDRA REGINA FRANCISCO DE OLIVEIRA e PAULO MOREIRA DE OLIVEIRA, são agravados SIMONE REGINA FRANCISCO AZEVEDO, SILVIA REGINA FRANCISCO e JORGE FERNANDES AZEVEDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 64.876

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2013218-90.2025.8.26.0000

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
AGRAVANTE : SANDRA REGINA FRANCISCO DE OLIVEIRA e OUTRO
AGRAVADO : SIMONE REGINA FRANCISCO AZEVEDO e OUTROS
COMARCA : SÃO PAULO / JABAQUARA – 1ª VARA CÍVEL

HONORÁRIOS PERICIAIS. CUSTEIO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. EXCLUSIVO INTERESSE DA PARTE QUE A REQUEREU. ÔNUS A ELA CABENTE. VALOR APRESENTADO PELA PARTE EXECUTADA QUE ERA FAVORÁVEL À EXEQUENTE. DESCABIMENTO DE LEVANTAMENTO DO VALOR DA ARREMATAÇÃO CONDICIONADO AO REGISTRO DA CARTA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. ARREMATAÇÃO CONSIDERADA PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL COM A ASSINATURA DO AUTO PELO JUIZ. LEVANTAMENTO DE VALORES QUE NÃO PODE SER CONDICIONADO A ATO FUTURO DE TERCEIRO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto em ação de extinção de condomínio, ora em fase de cumprimento de sentença, contra decisão interlocutória que reconheceu que o objeto do cumprimento da sentença é limitado à alienação judicial do imóvel, não havendo valores a serem executados, bem como determinou o decurso de prazo e a expedição de carta de arrematação para levantamento do valor da arrematação.

Os agravantes sustentam o desacerto da r. decisão. Aduzem que adiantaram os 2/3 dos honorários cabente às agravadas, quantia que deve ser reconhecida. Consideram ainda que não se deve condicionar o

levantamento do depósito judicial à expedição e registro da carta de arrematação, pois os exequentes dependeriam da vontade dos executados. Concluem pela reforma.

Ausente pedido de efeito ativo ou suspensivo (fl. 28).

Processado o recurso, sobreveio a contraminuta (fls. 31/34).

É o relatório.

2. Merece acolhida o reclamo, ao menos em parte.

Iniciada a execução de sentença, a parte executada sugeriu a adoção do valor médio de R\$ 6.446,89/m², com base em últimas avaliações realizadas, pois as partes são coproprietárias de mais de 20 apartamentos (fls. 17/18). A exequente não concordou, exigindo a realização de prova pericial (fls. 19/20), ao fim da qual foi estimado o valor de R\$ 6.015,48/m² (fl. 114).

Já à fl. 60, o juízo havia determinado que os honorários seriam adiantados pela exequente, vez que produzida essa prova exclusivamente em seu interesse (conforme o artigo 95 do Código de Processo Civil) e que, inclusive, não lhe foi favorável.

Ora, tendo ela requerido a perícia em causa, com acerto a decisão de fl. 60, já preclusa, à qual não foi objeto de reclamo, que impôs à exequente esse ônus.

Em relação ao pedido de levantamento do valor da arrematação, com razão os agravantes.

Conforme o artigo 903 do CPC, *“qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos”*.

Assim, já realizada a arrematação, inviável condicionar-se o levantamento do montante alcançado com a arrematação ao registro desta na matrícula do imóvel.

Sob pena de condicionar o levantamento da quantia pelos exequentes a ato de terceiro, o arrematante, para poder receber seu crédito, sem que exista fundamento legal para tanto.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ação de cobrança de despesas condominiais. Decisão que condicionou o levantamento do valor pago pela arrematante de imóvel ao registro da carta de arrematação. Irresignação do exequente. Cabimento. Arrematação perfeita, acabada e irretratável. Inexistente óbice legal para condicionar o levantamento do valor da arrematação ao registro da carta de arrematação por terceiro. Precedentes. Decisão Reformada. Recurso provido.

(TJSP – Agravo de Instrumento nº 2055665-30.2024.8.26.0000; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara do Direito Privado; Data do Julgamento: 18/06/2024; Data de Registro: 18/06/2024)

Nada mais é preciso dizer.

3. Nestes termos, dá-se parcial provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator