



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313826

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064346-52.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante DÉBORA HELENA DA CONCEIÇÃO, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IPÊ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2064346-52.2025.8.26.0000

Processo originário nº 0011192-10.2018.8.26.0224

Agravante: Débora Helena da Conceição

Agravado: Condomínio Edifício Ipê

Comarca: Guarulhos

Juiz (a): Adriana Porto Mendes

Voto nº 11557

*Cumprimento de sentença – Despesas condominiais –
Decisão que rejeitou embargos à arrematação –
Agravante que foi regularmente intimada dos leilões
designados para alienação judicial do imóvel, em
obediência ao disposto no artigo 891, I, do Código de
Processo Civil – Validade dos atos processuais –
Falecimento do causídico da agravante que ocorreu
após a regular intimação da recorrente acerca das
datas agendadas – Falta de observância da regra do
art. 313, I do Código de Processo Civil, que determina
a suspensão do processo com a morte do representante
legal da parte, enseja apenas nulidade relativa, sendo
válidos os atos praticados, desde que não haja
prejuízo aos interessados – Recurso desprovido.*

1. Agravo de instrumento manifestado contra decisão que rejeitou embargos à arrematação, em cumprimento de sentença oriundo de ação de cobrança de despesas condominiais.

A agravante aduz a nulidade da arrematação por ausência de intimação pessoal acerca dos leilões realizados. Afirma a ocorrência de vício processual, tendo em vista o falecimento de seu advogado e a não suspensão do feito. Alega o cerceamento de defesa e a violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Requer a concessão dos benefícios da justiça gratuita e de efeito suspensivo/ativo ao

recurso. Busca a reforma da decisão.

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

Cuidam os autos de cumprimento de sentença que condenou a ora agravante ao pagamento de valores referentes a cotas condominiais não adimplidas.

Foi deferida a penhora do apartamento gerador da dívida (p. 117/118 dos autos de origem), decisão da qual a agravante foi devidamente intimada.

Seguiram-se assim os atos expropriatórios, com homologação de preço de venda (p. 244 dos autos de origem) e posterior deferimento da alienação do imóvel em leilão judicial eletrônico (decisão de p. 260/261 dos autos de origem). Das referidas decisões, novamente intimada a agravante, em nome de seu patrono, via diário oficial.

Foi expedido edital de leilão eletrônico (p. 287/292 dos autos de origem), regularmente publicado, com previsão de data de realização dos procedimentos em 16 de agosto de 2024, com encerramento em 19 de agosto de 2024, e, em caso ausência de lance igual ou superior à avaliação, com seguimento nesta última data, sem interrupção, até 11 de setembro de 2024.

Em 15 de julho de 2024, foi realizada publicação para ciência aos interessados do edital de leilão, com as

respectivas datas e horários, inclusive em nome do patrono da agravante (p. 300 dos autos de origem).

Em 11 de setembro de 2024, houve a arrematação do imóvel, por valor correspondente a 66,09% de sua avaliação, conforme consta do auto de p. 310 do processo de origem.

Anoto que houve, além das referidas publicações relatadas, remessa de telegrama à agravante acerca das alienações judiciais (p. 325/326 dos autos de origem).

Não se ignora o falecimento do patrono da agravante, mas é certo que o fato lamentável ocorreu em 29 de agosto de 2024, ou seja, após a regular intimação acerca do leilão judicial eletrônico, não podendo a agravante alegar desconhecimento ou se apegar em vício processual.

O artigo 889, I, do Código de Processo Civil, dispõe que *Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; (...).*

No caso, a agravante foi validamente notificada por meio de seu advogado, por meio de telegrama e pelo próprio edital do leilão, conforme detalhadamente explanado.

Embora a efetiva arrematação tenha ocorrido após a morte do advogado da agravante, é certo que a ciência acerca dos leilões designados ocorreu em período bem anterior ao seu

falecimento, não se vislumbrando qualquer nulidade a ser reconhecida no procedimento realizado.

A ausência de suspensão do feito, nos termos do artigo 313, I, do Código de Processo Civil, não é capaz de ilidir a regularidade do ato expropriatório.

Tal vício processual acarreta nulidade relativa. É necessário que se prove o efetivo prejuízo da parte interessada, para que se possa cogitar a declaração de nulidade dos atos praticados, o que não ocorreu na hipótese concreta, já que, como dito, a ciência do leilão é anterior ao falecimento do advogado da agravante.

Por fim, anoto que a agravante, embora manifeste diversos inconformismos e aluda a hipotéticos prejuízos no processo, em nenhum momento demonstrou interesse efetivo na remição da dívida.

3- Diante do exposto, proponho o **improvemento do recurso**.

MÁRIO DACCACHE
Relator