



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335941

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2021295-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante MILSON ANTONIO DE OLIVEIRA, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO MILÊNIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 5.109

Agravo de Instrumento nº 2021295-88.2025.8.26.0000

Comarca: Guarulhos (3ª Vara Cível)

Agravante: Milson Antônio de Oliveira (terceiro interessado)

Agravado: Condomínio Residencial Portal do Milênio(exequente)

Juiz(a) prolator(a): Adriana Porto Mendes

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. LEILÃO ANULADO. PROPOSTA DE PAGAMENTO À VISTA QUE NÃO CONSTOU NO AUTO DE LEILÃO. DETERMINAÇÃO DE NOVOS LEILÕES. EXECUÇÃO QUE SE PROCESSA NO INTERESSE DO CREDOR (ART. 797 CPC).

1. Insurgência do arrematante em face de decisão que declarou a nulidade do leilão realizado e determinou a realização de novo leilão.
2. Impugnação à arrematação. Interessada que apresentou proposta de pagamento à vista, mas não constou do Auto de Leilão. Anulação correta. Ausente óbice legal à renovação do ato. Art. 797 do CPC. Inteligência do art. 895, § 7º, do CPC.
3. Agravo desprovido. Decisão mantida.

Ação na origem: Incidente de cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança (despesas condominiais).

Agravante: Milson Antônio de Oliveira (terceiro interessado).

Agravado: Condomínio Residencial Portal do Milênio (exequente).

Decisão agravada: Decisão que *declarou a nulidade do leilão* realizado e *determinou que outro seja realizado* para sanar as falhas apontadas pelas partes (fls. 1098, dos autos de origem).

Pretensão recursal: *Requer a reforma da decisão agravada para que seja mantida a arrematação realizada pelo agravante* (fls. 1/6, deste instrumento).

Tutela recursal requerida: Pedido de efeito suspensivo da decisão agravada (concedido parcialmente; fls. 36/37).

Contrarrazões a fls. 41/43 e 46/48.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 7/8).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto para que seja ***negado provimento*** ao agravo de instrumento.

2. Da ausência de óbice legal à realização de novo praxeamento do bem:

2.1. Extrai-se dos autos que houve impugnação à arrematação do último leilão que ocorreu em 23/07/2024, em que a terceira interessada informa que fez um lance no mínimo judicial para pagamento à vista, *mas* que o sistema eletrônico do leiloeiro não permitiu o recebimento do lance, trazendo a informação de que já existia outro usuário com lance superior, embora se tratasse de lance com parcelamento (fls. 1037/1040, dos autos originários).

2.2. O condomínio exequente manifestou no sentido de que seja aceito o lance da terceira interessada (fls. 1089/1090).

2.3. Não existe qualquer impedimento ou limitação legal à prática sucessiva do ato de alienação judicial do bem constricto, porque a execução deve se realizar no interesse do exequente (art. 797 do CPC). A medida é útil e legítima para garantir a efetividade do processo.

Além disso, nos termos do art. 895, § 7º do CPC *a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.*

3. Desta forma, inafastável o direito do exequente na realização de *novo leilão* para o fim de receber seu crédito, como determinado na r. decisão agravada, uma vez que a proposta não foi computada no leilão, de forma que não há como aproveitar o ato realizado. Nulidade bem decretada, ante a impossibilidade de aceitar o lance da terceira interessada que não constou do auto de leilão.

4. Nesse sentido, precedentes deste Tribunal:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Infrutíferos os leilões anteriores. Decisão que deferiu a nova realização de leilão. Possibilidade. Ausente impedimento ou limitação legal à prática sucessiva do ato de alienação judicial do bem constrito. Realiza-se a execução no interesse do exequente. Art. 797 do CPC. Precedentes. Excesso de penhora. Inocorrência. Indicação de bens pelos devedores. Discussão que deve ser inaugurada na origem, sob pena de supressão de instância. Juízo que determinou a publicação do edital na forma do art. 886 do CPC. Decisão mantida. Recurso desprovido. (Agravado de Instrumento nº 2179828-82.2024.8.26.0000; Rel^a. **Lídia Conceição**; 36ª Câmara; j. 25.6.2024).*

EMBARGOS À ARREMATACÃO – ANULAÇÃO DE HASTA PÚBLICA, SOB FUNDAMENTO DE TER SIDO REALIZADA POR PREÇO VIL – ELEVAÇÃO DA VERBA COM BASE NO PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO – DESPROVIMENTO DO RECURSO, VEZ QUE A PRETENSÃO SEQUER HAVIA SIDO FORMULADA PELA RECORRENTE – PECULIARIDADE DO CASO CONCRETO, POIS A NULIDADE DA ARREMATACÃO IMPORTA NECESSARIAMENTE NA RENOVAÇÃO DA HASTA PÚBLICA, TORNANDO DESCABIDO FALAR EM PROVEITO ECONÔMICO EM FAVOR DA EXECUTADA - INTERPOSIÇÃO DE RECURSO ESPECIAL – SUSPENSÃO ANTE A DISCUSSÃO SOBRE O TEMA DA APLICAÇÃO DOS HONORÁRIOS EM RECURSO REPETITIVO DO STJ - JULGAMENTO QUE IMPEDE FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS POR EQUIDADE NAS HIPÓTESES ESPECÍFICAS DO DISPOSITIVO LEGAL - ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO PARA RETRATAÇÃO, COM BASE NO ART. 1.030, II, DO CPC -- DESCABIMENTO – HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA FIXADOS POR EQUIDADE, EM RAZÃO DA PECULIARIDADE DO CASO CONCRETO, POR NÃO VISLUMBRAR BENEFÍCIO ECONÔMICO OBTIDO EM FAVOR DA PARTE VENCEDORA. RESULTADO MANTIDO, VEZ QUE NÃO CONTRARIA A TESE FIRMADA NO RECURSO REPETITIVO SOBRE O TEMA 1.076 DO STJ (TJSP; Apelação Cível 1084714-76.2014.8.26.0100;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator (a): **Andrade Neto**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2023; Data de Registro: 28/02/2023).

5. *Em síntese*, impõe-se a manutenção da r. decisão para realização de novo leilão do bem penhorado.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

PAULO ALONSO

Relator