



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000380256**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2110648-42.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante RESIDENCIAL ECOVIDA POESIA, é agravado ECOSHOPPING SP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

**MILTON CARVALHO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

**Voto nº 43969.**

**Agravo de instrumento nº 2110648-42.2025.8.26.0000.**

**Comarca: Osasco.**

**Agravante: Residencial Ecovida Poesia.**

**Agravado: ECOSHOPPING SP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Leilão da unidade geradora da dívida, com registro de que valor em segunda praça não poderá ser inferior a 50% da avaliação, observando-se o disposto no art. 843, §2º, CPC. Prejuízo ao agravante exequente não vislumbrado. Retirada do edital de eventual observação acerca do art. 842, §2º, CPC, que não impediria incidência da norma caso configurados os requisitos para tanto. Juízo que deu mero cumprimento à lei. Ausência de registro nos autos sobre coproprietários ou cônjuges alheios à execução que não significa absoluta inexistência de tais figuras. De fato não existindo, a ressalva terá sido inócua, realçando a ausência de prejuízo. Preço mínimo em segunda praça adequadamente fixado, em atenção ao art. 891, p. u., do CPC. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 431/433 dos autos de origem, integrada por fls. 442, que, em execução de título extrajudicial, dentre outras determinações, deferiu a realização de leilões, registrando que em segunda praça o valor não poderá ser inferior a 50% da avaliação, observando-se o disposto no artigo 843, §2º, do Código de Processo Civil.

Sustenta o agravante, em síntese, que deve ser reformada a determinação de aplicação do artigo 843, §2º, do Código de Processo Civil; que tal determinação é inaplicável ao caso concreto, pois não há registro nos autos de coproprietários ou cônjuges alheios à execução, tornando desnecessária a exigência de intimações adicionais; que é descabida e onerosa a imposição de intimações genéricas; que não

há como considerar o risco de comprometimento de 50% do saldo da arrematação a terceiros inexistentes, tornando infundada qualquer interpretação que imponha ao leiloeiro a busca por pessoas que não figuram nos registros ou nos autos; e que a decisão, então, deve ser reformada para que não conste no edital a eventual aplicabilidade do artigo 843, §2º, do Código de Processo Civil.

**É como relato.**

Desnecessária a intimação do agravado para responder ao recurso, ante a ausência de prejuízo.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, foi o recurso julgado virtualmente.

Fica prejudicado o pedido de liminar diante do direto julgamento do recurso.

***O agravo não é de ser provido.***

O agravante ajuizou em face de Mitsuko Okubo e Marco Antônio Okubo (ambos falecidos no curso do processo) execução de título extrajudicial objetivando a satisfação de crédito no valor de R\$6.233,26 (em dezembro de 2016).

No curso do processo o agravante pediu a penhora dos direitos que os executados possuíam sobre o imóvel gerador dos débitos condominiais (fls. 91), mas, com a juntada da matrícula atualizada do bem, constatou-se que a propriedade está registrada em nome de Ecoshoppingsp Empreendimentos e Participações Ltda. (fls. 98/101), em virtude do que o agravante pediu a substituição do polo passivo (fls. 97, todas da origem).

Foi determinada a inclusão de Ecoshoppings Empreendimentos e Participações Ltda. no polo passivo e a sua citação (fls. 124), que foi recebida por Lucas Okubo (fls. 231), inventariante no inventário dos bens deixados por Marco Antônio Okubo (fls. 223/224, *idem*).

O imóvel foi avaliado (fls. 343/362), sendo o inventariante novamente intimado (fls. 424/425, ambas da origem).

O agravante pediu o leilão eletrônico do bem com lance mínimo de 60% em segunda praça (fls. 429 da origem), ensejando a respeitável decisão agravada.

***Todavia, em que pesem as razões ofertadas, a respeitável decisão deve ser mantida.***

Com efeito, sequer se vislumbra prejuízo ao agravante com a medida determinada pelo juízo.

Ainda que retirada do edital a observação acerca do artigo 843, §2º, do Código de Processo Civil, a norma não deixaria de ser aplicável à espécie caso configurados os requisitos para tanto. Daí se infere que a ordem do juízo deu mero cumprimento à lei, não havendo que se falar em reforma.

Ademais, a ausência de registro nos autos sobre a existência de coproprietário ou cônjuge alheio à execução não significa que absolutamente inexistem tais figuras, o que justifica o cauteloso comando judicial.

Não bastasse, caso de fato não existam coproprietários ou cônjuges alheios à execução que justifiquem a aplicação do artigo 843, §2º, do Código de Processo Civil, a ressalva realizada pelo juízo terá sido

inócua, denotando, outra vez, ausência de prejuízo ao agravante.

Era necessária a estipulação de preço mínimo para a segunda praça, sendo adequada a fixação em 50%, até em atenção ao artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Destarte, insuficientes as razões trazidas para infirmar o entendimento exarado, resta incólume a decisão proferida.

No mesmo sentido:

*Processual. Ação de execução de título executivo extrajudicial. Insurgência contra a parte da decisão que determinou que "no 2º leilão não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação". Constatação de que não há lugar no caso concreto para aplicação do artigo 843, §2º do CPC, pois não há coproprietário ou cônjuge alheio à execução. Incidência do disposto no parágrafo único, do artigo 891, do CPC. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2091186-07.2022.8.26.0000; Rel. Mourão Neto; 35ª Câmara de Direito Privado; j. 14/02/2023).*

E ainda: **Agravo de Instrumento 2320542-92.2024.8.26.0000, Rel. Simões de Almeida, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 21/02/2025; Agravo de Instrumento 2109509-26.2023.8.26.0000, Rel. Melo Bueno, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 28/09/2023.**

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

**MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO**  
relator