



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414633

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059043-57.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARCO HENRIQUE FERNANDES - ESPÓLIO (ESPÓLIO), é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANTONIO CARLOS.

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 MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2059043-57.2025.8.26.0000

Agravante: Espólio de Marco Henrique Fernandes

Agravado: Condomínio Edifício Antonio Carlos

Interessado: José Fábio Marinho de Araújo; Mega Leilões Gestor
Judicial

Comarca: São Paulo (Foro Central Cível)

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença. Decisão que aprovou o edital, determinando sua publicação e o aguardo pela realização dos leilões. Inconformismo do espólio terceiro interessado, a quem fora alienado o imóvel pelo executado em fraude à execução já reconhecido. Alegação de ausência de atualização do valor de avaliação do imóvel penhorado, o que poderia resultar em alienação por preço vil. Não acolhimento. A necessidade de nova avaliação já foi rechaçada em julgamento de agravo anterior, que ratificou a homologação do laudo pericial apresentado. O edital aprovado prevê expressamente a atualização da avaliação até a data da alienação judicial, garantindo que o valor do bem não seja depreciado. Decisão mantida. Recurso não provido

Voto nº 31820

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão proferida pela MMª. Juíza de Direito da 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Dra. Juliana Pitelli da Guia, à fl. 865 dos autos de ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença, que aprovou o edital apresentado às fls. 854-856, determinando sua publicação e o aguardo pela realização dos leilões.

Recorre o terceiro interessado ESPÓLIO DE MARCO HENRIQUE FERNANDES, a quem fora alienado o imóvel pelo executado em reconhecida fraude à execução. Afirma que o edital foi aprovado sem a devida atualização do valor da avaliação (realizada em 11.09.2023), o que pode resultar na alienação do bem por preço vil. Invoca o disposto nos arts. 873 e 891 do CPC. Requer seja reconhecida a nulidade do edital e suspensa a realização de leilões até que haja a atualização do valor do bem, ou, caso já arrematado, seja reconhecida a nulidade da aquisição, reformando-se a decisão agravada, com efeito ativo.

Em cognição inicial, foi indeferido o efeito ativo (fl. 22).

Contraminuta às fls. 25-28.

É o relatório.

Cuida o feito de origem de ação de cobrança de cotas condominiais em fase de cumprimento de sentença nº 0039813-89.2004.8.26.0100, no bojo da qual foi deferida a penhora do imóvel gerador da dívida, conjunto nº 4-AB do quarto pavimento do Edifício Antonio Carlos, objeto da matrícula nº 18712 no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fl. 612) e situado à Rua Antonio Carlos, 582, bairro da Bela Cintra, cuja alienação a terceiro foi declarada ineficaz no julgamento de embargos de terceiro nº 1101208-74.2018.8.26.0100, opostos pelo ESPÓLIO DE MARCO HENRIQUE FERNANDES, ora agravante (fls. 609-610).

Foi determinada a avaliação do bem por perícia, sendo o laudo apresentada às fls. 767-772, com esclarecimentos às fls. 767-772, e devidamente homologado, deferindo-se a realização dos leilões eletrônicos (fl. 790). Atribuiu-se ao bem o valor de R\$ 788.999,00 em 11.09.2023.

Às fls. 854-856 foi apresentada a minuta do edital pelo leiloeiro.

Finalmente, na decisão agravada, aprovou-se o edital, sendo ordenada sua publicação e o aguardo da realização dos leilões (fl. 865).

Não merece acolhimento o inconformismo do recorrente.

De início, porque a necessidade de nova avaliação já foi rechaçada quando do julgamento do anterior agravo de instrumento nº 2105229-75.2024.8.26.0000, julgado em 25.07.2024. Negado provimento ao referido agravo, ratificou-se a decisão de fl. 790, que homologara o laudo pericial de avaliação.

Ademais, o edital aprovado é expresso e unívoco ao determinar que o valor de avaliação deverá ser atualizado até a data de eventual alienação judicial. Confira-se:

“DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada” (fl. 854);

“Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 788.999,90 (Setecentos e oitenta e oito mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa centavos) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP” (fl. 856).

Em suma, deve ser mantida a decisão agravada.

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

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora