



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414664

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2012891-48.2025.8.26.0000, da Comarca de São Vicente, em que é agravante CONDOMINIO EDIFICIO COPACABANA, são agravados CREMILDA CONSTANTINO MELO GUERRA e LUIZ CARLOS GUERRA.

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 2012891-48.2025.8.26.0000

Agravante: Condomínio Edifício Copacabana

Agravado: Cremilda Constantino Melo Guerra; Luiz Carlos Guerra

Interessado: Shirley Roberta dos Santos e outros

Comarca: São Vicente

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de taxa condominial em fase de cumprimento de sentença. Decisão que a) rejeitou liminarmente impugnações à arrematação apresentadas pelo exequente e por terceira interessada (cessionária); b) acolheu embargos de declaração opostos contra decisão de fl. 952, que reputara assinado o auto de arrematação e determinara a expedição de mandado de imissão na posse e carta de arrematação, com oportuno concurso de credores quanto ao produto da arrematação, para também fazer constar o indeferimento de pedido de substituição processual baseado em cessão de crédito, por entender ter se quedado ineficaz ante a assinatura do auto de arrematação. Inconformismo. Não acolhimento. Não houve preclusão pro judicato, já que a anterior decisão de fls. 798-799, mantida no julgamento do agravo de instrumento nº 2129811-42.2024.8.26.0000, limitou-se a determinar intimações para futura deliberação acerca do pedido de adjudicação formulado, o qual, em tese, tem preferência sobre a arrematação. Adjudicação corretamente indeferida, porque formulada pela cessionária de direitos antes mesmo de ser apreciado seu pleito de sucessão processual. Postulante mera terceira interessada, só podendo a adjudicação ser requerida pela parte exequente, conforme prevê o art. 876 do CPC. Impugnações à arrematação intempestivas, porquanto apresentadas depois de escoado o decêndio legal, contado com a assinatura do auto de arrematação pelo magistrado (o documento já estava assinado pelo leiloeiro e pela arrematante). Impugnações intempestivas. Indeferimento da substituição processual que se deu em observância de cláusula de rescisão da cessão, aplicável caso viesse a ser aperfeiçoada a arrematação, tal como se deu. Decisão mantida. Recurso não provido

Voto nº 31833

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente, Dr. Leandro de Paula Martins Constant, às fls. 976-977 dos autos de cumprimento de sentença, que: a) rejeitou liminarmente impugnações à arrematação apresentadas pelo exequente e por terceira interessada (cessionária); b) acolheu embargos de declaração opostos contra decisão de fl. 952, que reputara assinado o auto de arrematação e determinara a expedição de mandado de imissão na posse e carta de arrematação, com oportuno concurso de credores quanto ao produto da arrematação, para também fazer constar o indeferimento de pedido de substituição processual baseado em cessão de crédito, por entender ter se quedado ineficaz ante a assinatura do auto de arrematação.

Recorre o condomínio exequente. Afirma ter cedido, mediante aprovação em assembleia, seus créditos à interessada JACKELINE, que requereu sua habilitação nos autos. Alega que não obstante já haver decisão anterior referendada por este Tribunal que dera preferência à adjudicação em detrimento da arrematação, da qual a arrematante já desistira. Aponta a nulidade da decisão de fl. 952, objeto dos embargos declaratórios, tendo em vista já estar preclusa a anterior decisão de fls. 798-799. Informam que os executados não se manifestaram acerca do pedido de adjudicação, assim como sobre a cessão de crédito. Assevera que o juízo originário tenta dar efeito retroativo à assinatura do auto de arrematação, de modo a invalidar a

sucessão processual do condomínio agravante pela cessionária JACKELINE., o que contraria o disposto no art. 903 do CPC. E no art. 778, § 1º, III e IV e § 2º, do mesmo diploma legal. Sustenta também a nulidade da decisão de fl. 976, não sendo intempestivas as impugnações à arrematação, cujo prazo para apresentação só se contabiliza a partir da assinatura do auto pelo juiz, pelo leiloeiro e pelo arrematante, o que ainda não havia ocorrido. Requer: a) a declaração de nulidade das decisões de fls. 952 e 976, pelo reconhecimento da preclusão pro judicato; b) o deferimento da sucessão processual do agravante pela cessionária, declarando-se a legitimidade desta para requerer a adjudicação do bem; c) o reconhecimento da tempestividade das impugnações à arrematação; d) a homologação da desistência da arrematante; e) o deferimento da adjudicação à cessionária, reformando-se, assim, a decisão agravada.

Em cognição inicial, foi deferido o efeito suspensivo (fls. 288-289).

Recurso processado sem resposta, decorrido o prazo legal para oferecimento de contraminuta.

É o relatório.

Cuida o feito de origem, autuado sob o nº 0026684-94.2007.8.26.0590, de ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COPACABANA em face de LUIZ CARLOS GUERRA e de CREMILDA CONSTANTINO MELO

GUERRA.

De acordo com termo lavrado em 17.09.2010 (fl. 171), foi penhorado o imóvel gerador da dívida (apartamento nº 801, localizado no oitavo andar do Edifício Copacabana, objeto da matrícula nº 4.176 do CRI de São Vicente-SP).

Depois de avaliado por perícia (fls. 418-537) e constatado inicial desinteresse do exequente na adjudicação, foi autorizada a alienação judicial do bem por meio de leilão eletrônico (fls. 472-473). Os primeiros leilões foram infrutíferos (fls. 499-505), vindo os autos a serem arquivados.

Posteriormente, desarquivados os autos, deferiu-se nova tentativa de alienação judicial (fls. 657-658). Foram designadas novas datas para os leilões (fls. 707-708).

De acordo com o auto de fl. 762, o imóvel foi arrematado em segunda praça, realizada em 17.04.2024, por SHIRLEY ROBERTA DOS SANTOS.

Contudo, ante a existência de pedido de adjudicação juntado aos autos, determinou-se, às fls. 798-799, nos termos do art. 876, §§ 5º e 6º, do CPC, a intimação dos executados, da credora hipotecária Caixa Econômica Federal e do Município de São Vicente.

Chegou a arrematante SHIRLEY a se insurgir contra tal decisão mediante interposição do agravo de instrumento nº 2129811-42.2024.8.26.0000, ao qual foi negado provimento (fls. 896-905). Entendeu a Turma Julgadora que procedera corretamente o juízo originário, tendo em vista a preferência da adjudicação relativamente à arrematação e a apresentação do pedido de adjudicação antes de aperfeiçoada a arrematação.

Depois das manifestações das partes e terceiros intimados, proferiu o juízo de origem a decisão de fl. 952, que rechaçou o pedido de adjudicação, deu por assinado o auto de arrematação com a assinatura da decisão (em 01.11.2024) e ordenou a expedição do mandado de imissão na posse e carta de arrematação, depois de certificado o decurso do prazo para impugnação.

Posteriormente, às fls. 976-977, foi acolhido embargos à declaração, para que passasse a constar o expresse indeferimento do pedido de substituição processual baseado em cessão de direitos firmada pelo CONDOMÍNIO exequente em favor de JACKELINE OLIVEIRA NEVES MONTE SERRAT. Também foram liminarmente rejeitadas as impugnações à arrematação apresentadas pelo CONDOMÍNIO e por JACKELINE.

Contra as decisões de fls. 952 e 976-977 volta-se este agravo.

À partida, não há de se falar em preclusão *pro*

judicato.

Isso porque frisou esta Câmara, no julgamento do anterior agravo de instrumento nº 2129811-42.2024.8.26.0000, que a decisão de fls. 798-799 não teria já deferido a adjudicação:

“Assim sendo, corretamente procedeu o juízo, ante o pedido de adjudicação realizado, à intimação dos executados e dos demais credores, em atendimento à norma do art. 876, §§ 5º e 6º, do CPC.

Nessa esteira, é duvidoso o próprio interesse recursal, já que a decisão recorrida não tratou de deferir o pleito de adjudicação em prejuízo da arrematação, determinando somente a realização de intimações a respeito para futura deliberação. Não houve assim propriamente prejuízo direto decorrente do provimento jurisdicional questionado” (fl. 903).

Ou seja, teria o juízo postergado para momento ulterior a deliberação acerca do pedido de adjudicação, não procedendo à pronta assinatura do auto de arrematação. Tal determinação foi ratificada por este Tribunal, ante a prevalência, em tese, da adjudicação relativamente à arrematação, a qual ainda não tinha se aperfeiçoado. Nesta mesma linha, quando a arrematante SHIRLEY postulou pelo levantamento dos valores que havia depositado, também advertiu o magistrado de primeira instância, à fl. 884, que adjudicação ainda não havia sido deferida.

Logo, não houve deferimento prévio da adjudicação, inexistindo fundamento à alegação de preclusão.

Quanto à adjudicação em si, correto o seu indeferimento.

Isso porque o pleito foi apresentado não pelo CONDOMÍNIO, mas pela cessionária JACKELINE (fls. 748-749), antes mesmo de ser apreciado seu pleito de ingresso no polo ativo da relação jurídica processual respaldado em cessão de crédito firmada no curso da execução. Ou seja, se tratava a postulante de mera terceira interessada, só podendo a adjudicação ser postulada pela parte exequente, conforme prevê o art. 876 do CPC.

Deve também ser ratificada a rejeição liminar das impugnações à arrematação em razão de sua intempestividade.

Vê-se que o prazo previsto no parágrafo 2º do artigo 903 do código processual civil se inicia com o aperfeiçoamento da arrematação, que no caso se deu com a assinatura do auto pelo juiz, tal como estabelecido na decisão de fl. 952, proferida em 01.11.2024, observando-se que o documento de fl. 762 (auto de arrematação) já estava assinado pelo leiloeiro e pela arrematante.

Evidente, assim, que quando apresentadas as impugnações em 21 e 22 de novembro de 2024, já havia se escoado o

decêndio legal.

Finalmente, quanto ao indeferimento da substituição processual do CONDOMÍNIO por JACKELINE, também é irretocável a decisão do juízo originário, porquanto observado o que restou avençado no próprio instrumento de cessão (cláusula de rescisão da cessão de direitos na hipótese de aperfeiçoada a arrematação, o que acabou ocorrendo quando da prolação da decisão de fl. 952).

Por fim, repise-se, que ainda que, depois do julgamento do agravo nº 2129811-42.2024.8.26.0000, tenha a arrematante SHIRLEY postulado o levantamento dos valores por ela depositados em razão de ter seu lance ter sido vencedor no leilão eletrônico, o que poderia ser interpretado como pedido de desistência, este não se enquadra nas hipóteses previstas nos incisos do parágrafo 5º do artigo 903 do Código de Processo Civil.

Em suma, devem ser mantidas as decisões agravadas.

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

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora