



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000423533

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2329603-74.2024.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), é agravado CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS.

ACORDAM, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicado o recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 24 de abril de 2025

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

★

VOTO N° : 33.820
AGRAVO N° : 2329603-74.2024.8.26.0000
COMARCA : SANTOS — 4ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
(EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO ROSSI MAIS SANTOS
JUIZ : FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Rateio condominial. DECISÃO que deferiu o pedido de penhora do imóvel gerador da dívida. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: Acordo firmado entre as partes, prevendo o levantamento da penhora, já homologado pelo r. Juízo de origem. Perda superveniente do objeto recursal configurada. RECURSO PREJUDICADO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que o Condomínio agravado move contra a agravante, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 445/446 dos autos principais.

Argumenta a agravante, em resumo, que o pedido de Recuperação Judicial foi deferido, de modo que todas as Ações e execuções nas quais figura no polo passivo tiveram o andamento suspenso; a decisão agravada deferiu o pedido de penhora do imóvel gerador da dívida condominial deve ser reformada, pois as medidas constritivas do seu patrimônio estão proibidas e o crédito tem natureza concursal; as decisões proferidas pelo Juízo Recuperacional são vinculativas e asseguram a efetividade do processo de recuperação (fls. 1/14).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recebido o Recurso com efeito suspensivo (fl. 81), o Condomínio agravado apresentou contraminuta pugnando pela manutenção da decisão recorrida (fls. 90/98).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que o Condomínio agravado move contra a agravante, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. DEFIRO a penhora do bem imóvel indicado pelo Exequernte. A presente decisão servirá de Termo de Penhora, dispensada a assinatura do Exequernte. Se o caso de gratuidade de justiça, providencie a Serventia o registro da penhora via ARISP. Em caso negativo, caberá à Parte Exequernte proceder com o registro. INTIME-SE a Parte Executada na pessoa do seu Advogado (Artigo 841, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil). No caso de Parte Executada sem procurador constituído nos autos, a intimação será pessoal. Oficial de Justiça não possui competência técnica para avaliação de bem imóvel, pois esta exige análise interna do bem, padrão de comparação com outros imóveis, bem como critérios aritméticos para definição do valor. A definição a partir da pesquisa do valor venal ou de anúncios em sites especializados não é confiável sob critério técnico. Ademais, em que pese o menor custo agora na presente fase, a avaliação equivocada pode impactar diretamente por ocasião do leilão no preço da arrematação. NOMEIO para a avaliação a empresa MONACO FONTES EIRELI ME. INTIME-SE para estimativa de honorários. Prazo: 05 dias. INTIME-SE VIA PORTAL. Se a parte for beneficiária da gratuidade de justiça, os honorários serão pagos ao final pelo vencido, retirado do preço da Arrematação ou, conforme o caso, mediante a expedição de certidão de crédito para fins de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

execução. Faculto quesitos e Assistentes no prazo legal. A empresa fará as intimações por meio eletrônico, devendo o Advogado providenciar a sua informação nos autos em 05 dias. A empresa deverá entregar o laudo em até 30 dias da data Vistoria. Intime-se.” (“sic”, fls. 445/446 dos autos principais).

Contudo, em consulta ao “*site*” deste E. Tribunal de Justiça, verifica-se a existência de acordo firmado entre as partes já homologado pelo r. Juízo de origem, com previsão de levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel em questão (fls. 518/519 e 526/527 dos autos principais).

Assim, considerando a homologação do acordo pelo r. Juízo de origem, resta patente a perda superveniente do objeto recursal.

Diante do exposto, julga-se prejudicado o Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora