



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425023

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2344174-50.2024.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante FERNANDO NASTURELES, é agravado ANTONIO SAVIO NASTURELES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2344174-50.2024.8.26.0000

Processo de Origem: 0009678-63.2022.8.26.0068

Agravante: Fernando Nastureles

Agravado: Antonio Savio Nastureles

Interessado: Master Pátio e Estacionamento Ltda - Me

Comarca: Barueri

MM. Juíza de 1ª Instância: Bruno Paes Straforini

VOTO nº 52465

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Cumprimento de sentença em que a decisão considerou correto o cálculo do produto da arrematação. O agravante não apresentou impugnação tempestiva.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a preclusão do direito de impugnação do agravante quanto ao cálculo do produto da arrematação.

III. Razões de Decidir

3. A decisão recorrida se baseou no "explicativo do leiloeiro" e no respectivo cálculo, sem impugnação tempestiva por parte do agravante.

4. Ausência de nulidade e/ou ilegalidade no cálculo apresentado.

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão digitalizada às fls. 8, que, nos autos da ação de extinção de condomínio, em fase de cumprimento de sentença, reputou correto o cálculo do produto da arrematação, consignando o que segue:

Fls.397/398: Cumpra-se o V. Acórdão.

Comprove o arrematante Bemserv Serviços a quitação dos tributos municipais incidentes sobre o imóvel arrematado, cujo levantamento do produto da arrematação ocorreu às fls. 322/323.

Fls.359/361: apresentem as partes o contrato particular do imóvel arrematado, para que o arrematante Bemserv possa cumprir as exigências do CRI respectivo.

Fls.388/391: O cálculo da garantia de reserva ao coproprietário (50% do valor de avaliação de bem), de que trata o art. 843, §2º, do CPC, não se confunde com o disposto no caput, que estipula sobre qual montante referida garantia recai.

A quantia a que tem direito o coproprietário a título de reserva, não pode ser calculada com base no valor da expropriação, mas sobre o valor da avaliação.

Já os pagamentos serão realizados sobre o produto do valor efetivo da arrematação, calculada a quota de

cada parte do processo, consoante explicativo pelo Leiloeiro às fls.187/189.

Assim, correto o cálculo do produto da arrematação.

Intime-se.

2. Inconformada, insurge-se a parte agravante, alegando, em síntese, que não está correto o cálculo. Alega que:

[...] Uma vez constatada divergência entre o valor apurado por ocasião da arrematação, i.e., R\$ 563.603,33 (dezembro/2023) e o valor correspondente a 50% partilhável entre o Agravante e o Agravado corresponderia R\$ 281.801,66.

1.1 Efetivamente, de sorte que tal valor, i.e., R\$ 281.801,66, equivalente a 50% do quantum da arrematação deveria ser carregado a cada um dos partícipes/coproprietários.

1.2 Sob tal ótica, o arrematante ao oferecer 25% (vinte e cinco por cento) para a aquisição do imóvel testilhado, comprometendo-se a honrar o saldo em 30 parcelas mensais consecutivas, corrigidas (Tabela TJSP), constata-se que tal valor de 25% corresponderia à R\$ 70.450,41 .

Além disso, insta recordar que o valor da meação da arrematação (equivalente a 50% a cada coproprietário) seria de R\$ 281.801,66, repita-se, sendo certo que os 25% ofertados corresponderia a R\$ 70.450,41, e não R\$ 53.000,00, assim demonstrado :

VALOR ARREMATAÇÃO - 50% - VALOR SINAL 25%

$R\$ 563.603,33 : 2 = R\$ 281.801,66 \times 25\% = R\$ 70.450,41$ Valor transferido ao Agravante - R\$ 53.000,00 R\$ 17.450,41

2.1 Demais, como o arrematante vem pagando prestações de R\$ 5.300,00 e correção mensal, calcadas

no preceito da divisão de 30 parcelas, infere-se que o correto corresponde e é o valor de R\$ 7.045,04, assim demonstrado:

50% ARREMATACÃO - entrada (25%) : 30 = VALOR PARCELA R\$ 281.801,66 - R\$70.450,41 = R\$ 211.351,25 : 30 = R\$ 7.045,04 Et pour cause, dada a falta do pagamento do valor correto por parte do arrematante, encaminhou-se ao r. Juízo aos 07/10/2024 a petição acostada às fls. 388/391, demonstrando-se o lapso ocorrido, razão pela qual requereu-se a intimação do arrematante para honrar o valor da diferença apurada, como acima demonstrado.

[...]

Sim, Sim enquanto um dos partícipes da ação lhe é assegurado o recebimento do percentual de R\$ 212.000,00, ao outro consta a participação em R\$ 351.603,33 [...] (fls. 3/6)

3. Requer atribuição de efeito suspensivo e o provimento do agravo, ao final, acolhendo-se o cálculo apontado.
4. Recebi o agravo na forma de instrumento e – em sede de cognição sumária - neguei o efeito suspensivo.
5. Agravo devidamente processado e respondido.

FUNDAMENTOS.

6. O recurso não prospera.
7. Corretos os cálculos elaborados regularmente e sem impugnação tempestiva. Ressalte-se que já no julgamento do agravo

de instrumento nº 2038520-58.2024.8.26.0000 se ressaltou o que segue:

[...] Viável a arrematação em prol do ora agravado, não vislumbrada qualquer ilegalidade ou nulidade, ausente prejuízo ao ora recorrente, respeitadas, ademais, as regras pertinentes e – mais – o princípio da publicidade. Neste contexto, como observado pela parte recorrida: [...] foram publicados e decididos de forma clara e em consonância com o objeto inicial, ou seja, a venda dos imóveis avaliados atualizados com a devida publicidade, com participação de terceiros interessados conforme relatório e extrato de lances carreado ao feito, sendo certo que em nenhum momento deixou o juízo de decidir a respeito das questões inerentes ao feito, o leiloeiro de manifestar em relação ao desenvolvimento do trabalho [...].

8. **Ademais, os valores para tanto foram apurados em regular perícia, sendo que nem mesmo foram impugnados tempestivamente na origem, havendo preclusão quanto à matéria.**

9. Importante notar que não está evidenciada arrematação por preço vil (AVALIAÇÃO: R\$ 684.052,49 (seiscentos e oitenta e quatro mil, cinquenta e dois reais e quarenta e nove centavos), em janeiro de 2023. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de R\$ 703.206,67 (setecentos e três mil, duzentos e seis reais e sessenta e sete centavos), em outubro de 2023. VALOR DA ARREMATAÇÃO: R\$ 563.603,33 (quinhentos e sessenta e três mil, seiscentos e três reais e trinta e três centavos) – vide fls. 192 dos autos de origem)

10. A arrematação vai ao encontro da economia



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processual e razoável duração do processo, pois a lide — entre irmãos, infelizmente — não pode nem deve se eternizar.

8. De fato, e como já consignado na decisão denegatória liminar neste recurso, fato é que a decisão recorrida se apoiou, inclusive, em “explicativo do leiloeiro” e respectivo cálculo, sem regular impugnação tempestiva, havendo preclusão quanto à matéria, portanto.

9. Embargos protelatórios serão apenados com multa, dando-se por prequestionada a matéria desde já.

10. Assim, diante do exposto NEGOU PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR