



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428369

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2385530-25.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes LATICÍNIO DELBOM LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), AELITON HUEBRA e SILVANIA DE CASTRO SILVA HUEBRA, é agravado BANCO ABC BRASIL S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente), MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO E ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 10226

Agravo de Instrumento Nº: 2385530-25.2024.8.26.0000

Agravante: Laticínio Delbom Ltda (Em recuperação judicial) e outros

Agravado: Banco ABC Brasil S.A.

Juiz de Direito: Felipe Poyares Miranda

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. IMPUGNAÇÃO À HASTA PÚBLICA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento contra decisão que rejeitou impugnação à hasta pública do imóvel de matrícula nº 6872, alegando descrição incorreta no edital de leilão e discrepância com o valor de mercado.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a nulidade do laudo de avaliação do imóvel e da minuta do edital de leilão, e (ii) analisar a preclusão da alegação de nulidade do praceamento.

III. Razões de Decidir 3. O princípio da unirrecorribilidade das decisões exige que todas as alegações sejam apresentadas na primeira oportunidade, o que não ocorreu.

4. Inexistência de prejuízo ao devedor, pois o valor atribuído pelo Oficial de Justiça é superior ao do laudo produzido unilateralmente.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso não conhecido. Tese de julgamento: 1. A preclusão impede a rediscussão de matéria já decidida. 2. A ausência de prejuízo efetivo inviabiliza a declaração de nulidade.

Legislação Citada:

CPC, art. 886, I; art. 507; art. 873; art. 282, §1º; art. 903, §5º; art. 18.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 0064881-06.2011.8.26.0000, Rel. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 26/04/2011.

TJSP, Agravo de Instrumento 2079508-29.2021.8.26.0000, Rel. Paulo Pastore Filho, 17ª Câmara de Direito Privado, j. 23/02/2022.

REsp n. 1.938.743/SP, rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 06/12/2022.

TJSP, Agravo de Instrumento 2014168-36.2024.8.26.0000, Rel. Rômolo Russo, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 01/08/2024.

Trata-se de Agravo de Instrumento contra decisão (fls. 1647) na qual rejeitada a impugnação à hasta pública do imóvel de matrícula nº 6872, o qual afirma o Agravante não estar corretamente descrito no edital de leilão, não

condizendo com o imóvel avaliado pelo Oficial de Justiça nem com o correto valor de mercado.

Vieram-me conclusos os autos em razão de prevenção pelo julgamento do Recurso nº 2371836-86.2024.8.26.0000, o qual indicou expressamente o prosseguimento dos atos de expropriação em relação ao imóvel e questão.

O recorrente pleiteia a concessão de efeito suspensivo. Afirma violação ao art. 886, I, do CPC e argumenta a competência do juiz de primeiro grau para analisar as questões de nulidade apontadas.

Ao fim, pede o provimento do recurso para reconhecimento da nulidade do laudo de avaliação do imóvel nº 6.872 e da Minuta do Edital de leilão, cancelado as hastas públicas designadas.

Recurso tempestivo. Preparo à fls. 57/58.

Contraminuta à fls. 48/61. Sustenta a preclusão da alegação de que o laudo de avaliação do imóvel de matrícula 6.872 teria apresentado características incorretas resultando em nulidade do praxeamento. Informa a arrematação do imóvel em 2ª praça, pleiteando a aplicação do princípio “*pas de nullité san grief*”. Indica a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça com valor superior ao do laudo produzido unilateralmente pelo recorrente.

Fls. 64/65: Anote-se.

É o relatório.

A discussão acerca das nulidades no procedimento para alienação do imóvel de matrícula nº 6.872 estão em debate no Agravo de Instrumento nº 2371836-86.2024.8.26.0000. Na interposição daquele recurso o Agravante não argumentou a nulidade da avaliação do imóvel.

O princípio da unirrecorribilidade das decisões exige que todos os argumentos suficientes a impedir o prosseguimento da penhora devem ser apresentados na primeira oportunidade que a parte tiver de falar nos autos. O mesmo pode ser dito quanto a avaliação do imóvel, contra a qual o recorrente não se insurgiu no momento adequado, estando a questão suficientemente decidida na Carta Precatória expedida com essa finalidade.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

Alienação judicial de coisa comum **Réu citado que não ofertou defesa no prazo legal** Sentença de procedência que determinou a alienação dos bens comuns, transitada em julgado - Insurgência do Agravante, com alegação de inépcia da inicial, ao entendimento de que não é possível a partilha de imóvel do qual as partes não são os únicos proprietários, além de impugnar o laudo de avaliação de outro imóvel, por não obedecer regras técnicas - **Decisão que indefere a rediscussão da matéria, porque acobertada pela preclusão, além do fato de o Agravante (Executado) não poder defender em seu nome direito de terceiro, bem como por ser a impugnação genérica e protelatória** Decisão mantida Recurso não provido, com observação quanto à necessária cientificação do outro condômino, de modo que possa exercer o direito de preferência na alienação (artigos 1.322 e 1.357, § 2º, do CC). (TJSP; Agravo de Instrumento 0064881-06.2011.8.26.0000; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 26/04/2011; Data de Registro: 28/04/2011) (g.n.)

EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL – Pedido de nova
avaliação do imóvel penhorado –
Impossibilidade – **Agravantes que tiveram**

ciência da avaliação em fevereiro de 2020
e insurgiram-se somente 8 meses após a
ciência - Preclusão – Inteligência do art.
507 do CPC – Inexistência, outrossim, de
ocorrência de qualquer das hipóteses legais
que autorizam a reavaliação do bem (art.
873 e incisos do CPC/2015) –
Ilegitimidade dos agravantes para
defender direito alheio - Deferimento da
alienação - Decisão mantida – Recurso
não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento
2079508-29.2021.8.26.0000; Relator
(a): Paulo Pastore Filho; Órgão Julgador:
17ª Câmara de Direito Privado; Foro Central
Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento:
23/02/2022; Data de Registro: 23/02/2022)
(g.n.)

Inexistindo prejuízo ao devedor, sobretudo
porque, como bem apontado pelo Agravado, o valor atribuído ao imóvel pelo Oficial de
Justiça é maior do que o valor indicado no laudo unilateral, deve-se considerar válido o ato,
competindo ao arrematante, se o caso, argumentar a discrepância apontada.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO
ANULATÓRIA. QUERELA NULLITATIS
INSANABILIS. EMBARGOS DE
DECLARAÇÃO NÃO INCLUÍDOS EM
PAUTA DE JULGAMENTO. AUSÊNCIA
DE PREJUÍZO. NULIDADE
PROCESSUAL NÃO RECONHECIDA.
NEGATIVA DE PRESTAÇÃO
JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA.
PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA.
OFENSA NÃO CARACTERIZADA.

SUCESORES NOS DIREITOS SOBRE IMÓVEL USUCAPIDO QUE DEVEM SER CITADOS COMO LITISCONSORTES NECESSÁRIOS NA AÇÃO RESCISÓRIA INTENTADA CONTRA A SENTENÇA DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO QUE SE APRESENTA COMO VÍCIO DE INEXISTÊNCIA. POSSIBILIDADE DE ALEGAÇÃO A QUALQUER TEMPO. NULIDADE DE ALGIBEIRA NÃO CARACTERIZADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. 2. **De acordo com o princípio processual da instrumentalidade das formas, sintetizado pelo brocardo pas de nullité sans grief e positivado nos arts. 249 e 250 do CPC/73, correspondentes aos arts. 282 e 283 do NCPC, não é possível declarar a nulidade quando não verificado nenhum prejuízo efetivo.** 3. No caso, o Tribunal estadual afirmou que a ausência de inclusão do feito em pauta e, bem assim, o julgamento virtual dos embargos de declaração não implicou nenhum tipo de prejuízo para a parte, revelando-se descabido, nessa medida, declarar a nulidade do processo. 4. Não prospera a alegação de que o acórdão recorrido teria buscado fundamento em

acórdãos que tratavam de casos não análogos, pois todos os julgados citados naquele aresto estavam alinhados ao argumento jurídico que serviu de orientação ao julgamento. 5. Devem figurar como réus na ação rescisória todos aqueles que integraram a relação jurídica original e também seus sucessores. Precedentes. 6. Assim, o adquirente de bem usucapido, na condição de sucessor do usucapiente, deve integrar o polo passivo da ação rescisória intentada contra a sentença de usucapião, sob pena de nulidade do feito por falta de citação do litisconsorte passivo necessário. Precedentes. 7. As chamadas nulidades guardadas ou de algibeira apenas vedam a declaração de invalidades de atos processuais dentro da mesma relação processual. Se os adquirentes do imóvel não figuraram como parte na ação rescisória não poderiam ter, de má-fé, ocultado o vício processual ou maliciosamente retardado a sua invocação em juízo. 8. Se o vício transrescisório pode ser alegado a qualquer tempo, sem que se possa cogitar de prescrição ou decadência, não parece adequado admitir que a parte esteja impedida de propor a querela nullitatis quando melhor lhe aprouver. 9. Recurso especial provido para julgar procedente a querela nullitatis. (REsp n. 1.938.743/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Quotas condominiais. Impugnação à arrematação do imóvel em face da ausência de prévia intimação dos sucessores da executada. Demora na habilitação dos herdeiros atribuída à inércia do cônjuge coexecutado. **Nulidade dos atos processuais por ausência de intimação que é relativa, demandando que a parte a quem a nulidade aproveita alegue na primeira oportunidade de falar nos autos e demonstre a ocorrência de efetivo prejuízo processual (art. 278, parágrafo único, c/c art. 282, § 1º, do CPC).** Hipótese dos autos em que não se evidencia qualquer prejuízo à agravante, notadamente porque efetivada a excussão por valor razoável e que não se revela irrisório (aproximadamente 75% do valor de avaliação), consoante interpretação do art. 891, parágrafo único do CPC. Impugnação da avaliação do imóvel realizada mediante a média de três cotações realizadas por corretores imobiliários. Avaliação do imóvel penhorado que somente será realizada por perito judicial quando houver a necessidade de conhecimentos técnicos que perpassam o encontro do justo preço no mercado imobiliário (art. 870, parágrafo único, do CPC). Medida determinada que se afina ao permissivo contido no inciso IV do art. 871 do CPC. Agravante que ao impugnar genericamente a avaliação, não se desincumbiu do ônus que lhe impõe o art.

873 do CPC. Teórica inexigibilidade dos débitos relativos às unidades 51 e 52, vendidas extrajudicialmente para terceiro, o qual firmara termo de confissão de dívida assumindo a obrigação de pagamento de todos os débitos vencidos relativos a tais imóveis. Exequente que espontaneamente excluía tal cobrança dos autos. Teórica inexigibilidade das quotas condominiais relativas à unidade adjudicada (sala comercial nº 41) e às unidades arrematadas por terceiros (salas comerciais nºs 13, 14, 15 e 55). Executados que permanecem responsáveis pelo pagamento dos débitos vencidos anteriormente à alienação. Aplicação da decisão paradigmática proferida no julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331/RS (Tema 886), pelo rito dos recursos repetitivos. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2014168-36.2024.8.26.0000; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/08/2024; Data de Registro: 01/08/2024) (g.n.)

Desta forma, ainda que fosse superada a preclusão operada, não teria o recorrente sucesso em seu pleito, por aplicação do art. 282,

² Art. 282. Ao pronunciar a nulidade, o juiz declarará que atos são atingidos e ordenará as providências necessárias a fim de que sejam repetidos ou retificados.

§ 1º O ato não será repetido nem sua falta será suprida quando não prejudicar a parte.

§1^{o2}, ou pela conjunção do art. 903, §5^{o3}, com o art. 18⁴, todos do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, nos termos inicialmente fundamentados, NÃO CONHEÇO do Agravo de Instrumento.

Por fim, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator

² Art. 282. Ao pronunciar a nulidade, o juiz declarará que atos são atingidos e ordenará as providências necessárias a fim de que sejam repetidos ou retificados.

§ 1º O ato não será repetido nem sua falta será suprida quando não prejudicar a parte.

³ Art. 903. § 5º O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:

I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;

II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º ;

III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.

⁴ Art. 18. Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico.