



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303598

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2044792-68.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANA PAULA SANTOS CELIDONIO, são agravados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATY, MARIA DA CONCEIÇÃO ALMEIDA MELO e ESPÓLIO DE RAIMUNDO NONATO VIEIRA DE MELO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. Por maioria de votos. Declara voto a 3ª Juíza, Desembargadora Dra. Maria Lúcia Pizzotti**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente), CARLOS RUSSO, MARIA LÚCIA PIZZOTTI E PAULO ALONSO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº: 2044792-68.2024.8.26.0000

Agravante: Ana Paula Santos Celidonio

Agravados: Condomínio Edifício Itamaraty, Maria da Conceição Almeida Melo e Espólio de Raimundo Nonato Vieira de Melo

Interessados: Procuradoria Geral do Município - Departamento Fiscal, Leilão Brasil - Irani Flores e Sandra Aparecida Barbosa

Autos em primeiro grau nº: 0234797-68.2007.8.26.0100

Juiz Prolator da Decisão: Dr. Sergio Serrano Nunes Filho

11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital

VOTO Nº. 22003

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança. Despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Decisão que anulou a arrematação. Insurgência da arrematante. Inadmissibilidade. Leiloeira que deixou de intimar a titular do direito decorrente da penhora averbada na matrícula da vaga de garagem. Afronta ao disposto no V do artigo 889 do Código de Processo Civil. Decisão preservada.

Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, nos autos do cumprimento de sentença, tornou nulo o auto de arrematação de fls. 903/904. (fls. 82/83)

Recorre a arrematante alegando ser cabível a reforma *in totum* do despacho hostilizado.

Determinado por este Relator o processamento do recurso sem efeito suspensivo/ativo. (fls. 182)

Apresentada contraminuta. (fls. 163/167)

É o relatório.

Passo ao voto.

Insurge-se a agravante, repita-se, por não se conformar com a deliberação proferida pelo MM. Juízo *a quo*, cujo teor ora se reproduz:

Vistos.

(...)

IV – Verificando a documentação juntada pelo Leiloeiro a fls. 961/974, verifica-se, pelas certidões PJe que constam no rodapé das referidas folhas, que ele comunicou o leilão somente no mês de novembro de 2023 aos Juízos que determinaram as indisponibilidades averbadas nas 03 matrículas antes da averbação da penhora destes autos, quando, portanto, o leilão, já havia sido realizado, não cumprindo, assim, a determinação do "caput", do artigo 889, do CPC, de que tal ciência deve o ocorrer com pelo menos 05 dias de antecedência do leilão e as averbações anteriores de tais indisponibilidades equiparam-se a situação prevista no inciso V, do referido artigo.

Assim sendo, torno nulo o auto de arrematação de fls. 903/904, ainda não assinado pelo Juízo e após a preclusão da presente decisão autorizo o levantamento, pela arrematante, do lance de fls. 900 por ela depositado em Juízo. (fls. 82/83)

Pretende a recorrente a manutenção da arrematação do imóvel, por ela efetivada, pois a ausência de intimação dos credores trabalhistas antes do leilão foi sanada pelos respectivos pedidos de penhora no rosto dos autos principais.

Pois bem. Conforme artigo 889, V, do Código de Processo Civil, *serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução.*

Em outras palavras, o referido dispositivo prescreve que os credores, com penhora averbada anteriormente à alienação, devem ser intimados com pelo menos 05 dias de antecedência.

E, no caso vertente, na av. 14 da matrícula nº 109.944, correspondente à vaga de garagem do imóvel, datada de 23/08/2022, há penhora determinada pelo Juízo da 14ª Vara do Trabalho da Capital, SP, processo nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1000789-02.2017.5.02.0714, ajuizado por Sandra Aparecida da Conceição Almeida Melo em face de Maria da Conceição Almeida Melo e Raimundo Nonato Vieira de Melo. (fls. 118)

Ou seja, a referida penhora é anterior a alienação, cuja primeira praça se deu aos 09/09/2023, encerrando-se em 06/10/2023.

Em razão disso, competia à leiloeira intimar a credora com 05 dias de antecedência, o que incorreu, já que a petição só foi protocolada nos autos da ação trabalhista no dia 14/11/2023. (fls. 973/974 dos autos principais)

Portanto, havendo o descumprimento do artigo 889, V, do Código de Processo Civil, de rigor manter a decisão objurgada, por seus próprios fundamentos.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
RELATOR



Voto nº 45209

Agravo de Instrumento nº 2044792-68.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo (Foro Central Cível)

Agravante: Ana Paula Santos Celidonio

Agravados: Condomínio Edifício Itamaraty, Maria da Conceição Almeida Melo e Espólio de Raimundo Nonato Vieira de Melo

Interessados: Procuradoria Geral do Município - Departamento Fiscal, Leilão Brasil - Irani Flores e Sandra Aparecida Barbosa

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**JUIZ SENTENCIANTE: DR. SÉRGIO SERRANO NUNES FILHO
(VH)**

VOTO DIVERGENTE

Vistos.

Respeitosamente, **divirjo parcialmente** do voto do i. Des. Relator, que negou provimento ao recurso, a fim de **dar provimento** ao recurso interposto pela arrematante, de modo que mantenho a validade da arrematação.

A arrematação, enquanto modalidade de alienação do bem penhorado (CPC, art. 825, II), não é questionada por **nenhum dos credores supostamente prejudicados** pelo vício formal de falta de

intimação **prévia**. Aliás, há expressa concordância de **todas as partes** (credores trabalhistas, já habilitados com penhora no rosto dos autos, exequente e executada, petições listadas às fls. 11 deste agravo).

A nulidade processual, no caso, é relativa, não absoluta. A falta de intimação de um interessado em eventualmente questionar o leilão público de um bem deve ser examinada sob a ótica da **instrumentalidade das formas**. Desse modo, avalia-se a presença ou não de prejuízo (CPC, art. 282, § 1º) antes de se decretar eventual nulidade.

Como visto, no caso, **não há absolutamente nenhum prejuízo**. Ninguém está questionando a penhora ou a arrematação. Pelo contrário, há petições (inclusive de credores trabalhistas, os supostamente prejudicados) **anuindo inequivocamente com a arrematação**. A nulidade, caso confirmada, só traria prejuízo a **todos os interessados**, inclusive aqueles a quem teoricamente estaria beneficiando. Pegue-se o caso, por exemplo, da credora Sandra, que pediu a reconsideração da r. Decisão agravada. Caso mantida a nulidade, a própria vítima seria **vitimada** mesmo clamando para que não seja esse o desfecho proposto

Em suma, não há prejuízo no caso concreto para se declarar a nulidade aventada. Sem prejuízo, mantém-se o ato processual praticado, de maneira que a arrematação deve ser **convalidada**.

Diante do exposto, **DIVIRJO** do voto do i. Des. Relator, a fim de **DAR PROVIMENTO** ao recurso, de modo que convalido a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arrematação levada a cabo pela agravante e determino ao i. Juízo *a quo* que providencie, imediatamente, a conclusão da alienação, com expedição e assinatura do auto de arrematação.

Maria Lúcia Pizzotti

Desembargadora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	4	Acórdãos Eletrônicos	MARCOS GOZZO	2A22D533
5	7	Declarações de Votos	MARIA LUCIA RIBEIRO DE CASTRO PIZZOTTI MENDES	2A8BD737

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2044792-68.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.