



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447954

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2126137-22.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante WALTER BIZZOCCHI, é agravada REGINA MENDES VELLOSO LOSZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94658

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2126137-22.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: VANESSA SFEIR

AGRAVANTE: WALTER BIZZOCCHI

AGRAVADO: REGINA MENDES VELLOSO LOSZ

Cumprimento de sentença (acordo das partes homologado para viabilidade de venda de bem comum). A função jurídica da transação foi a de externar a vontade dos condôminos de venda, o que foi acolhido pelo despacho que determinou a alienação judicial em leilões. O recorrente não exerceu as condições secundárias para satisfazer o que foi acordado e deve, agora, submeter-se a determinação judicial que, na essência, busca satisfazer o que foi resolvido. Não ocorreu mudança dos termos do título no cumprimento. Não provimento.

Vistos.

As partes celebraram acordo em ação de extinção de condomínio, colocando o imóvel comum para a venda, após reformas que seriam efetuadas pelo varão (recorrente), estabelecido preço mínimo em favor da mulher que, insatisfeita com a indefinição e não comprometimento do recorrente com os termos e condições (inclusive não realizando as reformas prometidas) pendentes, pediu a alienação judicial. O Juízo da 8ª Vara Cível do Foro Regional II (Santo Amaro) rejeitou a impugnação e determinou a venda em leilão (fls. 179 dos autos em Primeiro Grau) nos termos do acordo (fls. 195 dos autos em Primeiro Grau), sendo que às fls. 230 foi ordenado que se fizessem dois pregões eletrônicos, com preço não inferior ao da avaliação, indicando a Mega Leilões. Às fls. 240 foi acrescentado pelo Juízo que quem quiser adjudicar (preferência) deverá fazê-lo concorrendo no leilão, o que motivou agravo do varão com alegação de que a liquidação destoava do título executivo.

Necessário dispor que a Quarta Câmara de Direito Privado

julgou, antes, o AgInt. 2345872-28.2023.8.26.0000, com Acórdão da lavra do Desembargador Maurício Velho, com a seguinte ementa:

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Acordo realizado há seis anos atrás, que impôs a venda do imóvel comum, ainda não cumprido. Venda em hasta pública que é medida que se impõe. Pacto que foi homologado judicialmente e transitou em julgado, inexistindo razão para que não se lhe dê cumprimento. Decisão mantida. Recurso a que se nega provimento.

Não foi deferido efeito ativo e a parte adversa respondeu pela manutenção do que foi decidido em Primeiro Grau.

É o relatório.

Não há ofensa ao art. 509, § 4º, do CPC. A transação a que as partes finalizaram e que foi homologada possui uma essencialidade e que constitui sua função precípua, qual seja, a venda do bem comum. Isso é o que está sendo executado ou exigido na fase complementar (cumprimento de sentença) e não termos e condições que não foram respeitados ou cumpridos e que constituem obrigações secundárias dispensáveis, como a reforma que não se fez e que não mais interessa fazer e a possibilidade de o varão exercer direito de preferência (adjudicação) nunca exercida, apesar do tempo decorrido. Daí o acerto da decisão em ordenar a venda em leilão, aproveitando da avaliação e fazendo com que os condôminos participem da disputa pela venda (pelo melhor valor) e com quantia reservada para a mulher, porque nesse ponto a sentença é intocável.

Nega-se provimento.

ENIO ZULIANI
Relator