



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000397912

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº 2007445-30.2026.8.26.0000

Relator(a): **AFONSO CELSO DA SILVA**

Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**

DECISÃO MONOCRÁTICA: 34.484.

Agravo de instrumento – Ação de execução de título extrajudicial – Leilão de imóvel – Insurgência contra a decisão que acolheu o pedido de alienação do imóvel objeto da lide em hasta pública, sem fazer constar do edital o pedido do agravante para que o eventual arrematante arque com todos os encargos condominiais.

Advento de decisão que determinou a inclusão, no edital, das informações pretendidas pelo agravante, reconsiderando o pronunciamento anterior – Perda superveniente do objeto – Análise prejudicada.

Agravo não conhecido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento visando à reforma da r. decisão que, em execução de título extrajudicial para cobrança de débitos condominiais, acolheu o pedido de alienação do imóvel objeto da lide em hasta pública, sem fazer constar do edital o pedido do agravante para que o eventual arrematante arque com todos os encargos condominiais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Constou da r. decisão:

(...)

Vistos.

Decorrido o prazo recursal em face desta decisão, de rigor acolher a pretensão do credor para o fim de determinar a alienação em hasta pública do bem penhorado e avaliado nos autos, nos termos do artigo 879, inciso II do CPC.

Nomeio o gestor de sistemas de alienação judicial eletrônica ALEXANDRIDIS, devidamente habilitado pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJ/SP, devendo a serventia providenciar sua intimação via email, comprovando-a nos autos.

Fica a exequente intimada, na pessoa de seu patrono, de que é de sua responsabilidade a apresentação, com até 05 (cinco) dias de antecedência da data designada para o 1º pregão, do cálculo do débito atualizado e do valor da avaliação, devendo, para tanto, encaminhá-los diretamente para o e-mail do gestor e nos autos;

O gestor fica intimado, na pessoa de seu patrono, de que é de sua responsabilidade a publicação dos editais legais com até 10 (dez) dias de antecedência da data de realização da alienação judicial eletrônica, COM PREVISÃO EXPRESSA DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL, inclusive os PRIVILEGIADOS TRIBUTÁRIOS, se o caso, intimação do executado e demais credores, se caso, comprovando-a nos autos. Se for o caso, a Serventia deverá oficiar ao Juízo de onde houver outras penhoras, comunicando e solicitando a intimação dos interessados.

Fica consignado de que o pagamento da contraprestação do gestor, equivalente a 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, será de responsabilidade do arrematante, não estando incluído no valor da arrematação, nos termos do art. 17 do Prov. CSM nº 1625/2009.

No mais, autorizo os funcionários da empresa leiloeira, devidamente identificados, a efetuar vistorias nos bens para obtenção de material fotográfico, a ser utilizado para divulgação do leilão. Em caso de necessidade e após o



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recolhimento das diligências, poderá ser determinado a expedição demandado de vistoria, com auxílio do Sr. Ofc. de Justiça.

Anoto, ainda, os deveres do leiloeiro previstos no artigo 884 do novo Código de Processo Civil. E, desde já, para evitar arguições de nulidade e amparada no artigo 891, caput e parágrafo único do novo Estatuto, anoto que o preço mínimo para venda será de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (deve constar no edital esta premissa). E o pagamento deverá ser realizado de imediato (artigo 892 do Código de Processo Civil).

Também devem ser obedecidos os requisitos do edital previstos no artigo 886 do novo Estatuto Processual Civil. O senhor leiloeiro também deve observar com extremo rigor a ampla divulgação do artigo 887 do novo Código de Processo Civil. Deve, outrossim, atentar para os prazos de cientificação do artigo 889 do referido Estatuto.

Amparada no artigo 887, §3º do Código de Processo Civil, a contrario sensu, dispense a publicação em jornal, desde que provada a divulgação em publicação na rede mundial de computadores e nos sistemas de busca de uso comum, nos autos, no prazo de quinze dias antes da primeira praça, no mínimo.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Todas as determinações devem constar no edital, que deverá ser redigido nos estritos termos desta decisão, sem qualquer aditamento (inclusão de novas determinações não constantes nesta decisão) pelo leiloeiro, sob pena de destituição.

Sem prejuízo, intime-se a Prefeitura Local, na pessoa de seu Procurador para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para os fins do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, atentando-se a serventia de providenciar o cadastro como terceira interessada.

No mais, para garantir a lisura do certame e comprovação da mais ampla publicidade, deve o gestor apresentar nos autos os meios usados para a divulgação do leilão do referido imóvel, a quantidade de acessos, de habilitados e de lances no momento da ocasional comunicação da arrematação ao Juízo (artigo 887 do Código de Processo Civil).

Anoto que a divulgação não pode ser restrita a determinado grupo de pessoas ("mailing", por exemplo) sob pena de frustração do caráter público do leilão e caráter de disputa pelo melhor preço (menor onerosidade ao devedor). A falta de apresentação NOS AUTOS dos meios de ampla divulgação implicarão na retirada da empresa leiloeira do grupo de Auxiliares do Juízo.

Intime-se. (fls. 302/303 da origem).

Foram opostos embargos de declaração pelo recorrente, rejeitados às fls. 311 da origem.

Recorre o agravante aduzindo, em síntese, que o edital do praceamento precisa conter, de forma expressa, a informação no sentido de que o eventual arrematante deve se responsabilizar por todos os débitos condominiais do imóvel levado a leilão; entende que a ausência dessa informação no edital poderá causar graves prejuízos ao exequente; argumenta que as obrigações condominiais são *propter rem*, e acompanham o imóvel; colaciona jurisprudência pertinente, pugna pela concessão da tutela recursal e, ao final, a reforma da r. decisão agravada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso tempestivo e preparado (fls. 12/13).

O agravo foi processado com atribuição de efeito suspensivo e solicitadas informações (fls. 18/22).

Foram prestadas informações, reconsiderando o a r. decisão anterior (fls. 27/28) e não vieram contrarrazões.

É o relatório.

É caso de não conhecimento do recurso.

Após recebimento dos autos por esta C. Câmara, o efeito suspensivo pretendido no recurso foi deferido e solicitadas informações ao juízo de origem.

Em razão disso, sobrevieram informações do d. juízo *a quo* que optou por reconsiderar integralmente a decisão agravada, já que deferiu o pedido do agravante e determinou que fosse incluído no edital que o arrematante será responsável pelo pagamento dos encargos condominiais, conforme pretendido no recurso (fls. 27/28).

Confira-se:

Portanto, DEFIRO o pedido formulado pelo exequente às fls. 292/293, determinando que conste expressamente do edital que o arrematante será responsável pelo pagamento da totalidade dos encargos condominiais, vencidos e vincendos, a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

partir da lavratura do auto de arrematação, independentemente de sua imissão na posse. (fls. 28).

Anote-se, que a pretensão recursal visa, apenas, a reforma da r. decisão para que fosse incluído no edital as informações atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos condominais.

Constou dos pedidos formulados no agravo de instrumento:

(...)

c) requer seja dado PROVIMENTO ao presente Agravo de Instrumento para que, reformando a decisão agravada, para reconsiderar a decisão da magistrada, devendo o edital constar expressamente a responsabilidade do arrematante pela totalidade do débito, confirmando a liminar deferida, com o retorno dos autos para seu regular prosseguimento.(fls. 11).

Portanto, tendo em vista que r. decisão contra a qual se insurgiu o agravante foi reconsiderada no sentido de atender o pedido aqui formulado, é caso de reconhecimento da perda superveniente do objeto.

Assim, resta prejudicado o julgamento do agravo de instrumento.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Decisão que deferiu o pedido da exequente de expedição de ofício para bloqueio de valores - Reconsideração pelo juiz da causa da decisão agravada - Perda de objeto – Agravo prejudicado - Recurso não conhecido (Agravo de Instrumento 2271774-09.2022.8.26.0000; Rel. Des. José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; 37ª Câmara de Direito Privado; j. em 16.01.2023).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Embargos à execução de título extrajudicial – Cédula de crédito bancário (empréstimo para capital de giro garantido por recebíveis de cartões) – Prova pericial contábil – Decisão impôs ao Banco embargado agravante o pagamento dos honorários periciais contábeis – Decisão posterior reconsiderou a decisão agravada – Perda do objeto – Recurso prejudicado – Recurso não conhecido. (Agravado de Instrumento 2281693-22.2022.8.26.0000; Rel. Des. Francisco Giaquinto; 13ª Câmara de Direito Privado; j. em 10.01.2023).

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Pedidos de repetição programada de ordens de bloqueio e expedição de ofício ao Posto Fiscal de Votuporanga/SP – Posterior reconsideração da decisão pelo Juízo a quo, com deferimento dos pleitos - Perda do objeto – Prejudicada a análise do recurso - Recurso não conhecido. (Agravado de Instrumento 2257678-23.2021.8.26.0000; Rel. Des. Mario de Oliveira; 38ª Câmara de Direito Privado; j. em 15.03.2022).

Ante o exposto, em decisão monocrática, **NÃO CONHEÇO**
do recurso.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

AFONSO CELSO DA SILVA
Relator
(assinado digitalmente)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - Centro Histórico de São Paulo -
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Processo nº: **2007445-30.2026.8.26.0000**
Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**
Agravante: **Condomínio Edifício Praia Mar**
Agravado: **Jacimara Tavares Pinto**
Relator(a): **AFONSO CELSO DA SILVA**
Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**

Certifico que a r. decisão transitou em julgado em **03/06/2026**.

São Paulo, 8 de junho de 2026.

Emerson Ike Coan - mat: M120422

Escrevente Técnico Judiciário