



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004044

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2325541-25.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MOTTARONE SERVIÇOS DE SUPERVISÃO, MONTAGENS E COMÉRCIO LTDA, são agravados N. VORZUG AUTO TECHNNIK LTDA, ROGÉRIO AGUIAR ORTEGA, VALÉRIA CRISTINA XAVIER ORTEGA e ORTEGA HOLDING LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ MARCOS MARRONE (Presidente sem voto), TAVARES DE ALMEIDA E MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

RÉGIS RODRIGUES BONVICINO

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 13694

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2325541-25.2023.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – 5ª VARA CÍVEL CENTRAL

**AGRAVANTE: MOTTARONE SERVIÇOS DE SUPERVISÃO,
MONTAGENS E COMÉRCIO LTDA**

AGRAVADO: N. VORZUG AUTO TECHNNIK LTDA E OUTROS

JUIZ (A) DE DIREITO: DR (A). GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que obsteu o prosseguimento da execução. Inconformismo do exequente.

1. A execução de origem foi interrompida em razão da ação anulatória de leilão processada sob nº 1026198-82.2022.8.26.0100, já que referida demanda poderia alterar os valores exequendos.

2. Em sessão presencial, está C. 23ª Câmara negou provimento à apelação 1026198-82.2022.8.26.0100, julgando improcedente a demanda anulatória. Portanto, inexistente causa para a suspensão da execução.

Recurso provido. Decisão reformada.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por MOTTARONE SERVIÇOS DE SUPERVISÃO, MONTAGENS E COMÉRCIO LTDA contra a r. decisão (fls. 2575/2577), proferida nos autos da Execução de Título Extrajudicial que move em face de N. VORZUG AUTO TECHNNIK LTDA, ORTEGA HOLDING LTDA, ROGÉRIO AGUIAR ORTEGA e VALÉRIA CRISTINA XAVIER ORTEGA.

Sustenta a agravante que foi indevida a suspensão da execução e pleiteia a reforma da decisão agravada para que o feito tenha seu regular prosseguimento.

O recurso é tempestivo e foi preparado a fls. 33/34.

A decisão a fls. 243/244 deferiu em parte o efeito suspensivo.

Contrarrazões a fls. 262/289.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

O ponto controvertido do presente recurso é a possibilidade de se prosseguir a execução de título extrajudicial nº 1119127-18.2014.8.26.0100, em face da propositura da ação anulatória de leilão processada sob nº 1026198-82.2022.8.26.0100.

Extrai-se da execução de origem, que os imóveis dados em garantia foram arrematados em hasta judicial pelo exequente-recorrente em 21/08/2018, que a arrematação foi homologada em 27/08/2018 e que a carta de arrematação foi expedida em 13/03/2019 (fls. 653 dos autos de origem).

Em seguida, os executados-recorridos, em 21/02/2020, pediram ao juízo da execução a homologação do acordo que firmaram com os credores-recorrentes (fls. 743/751 dos autos da execução), termo pelo qual novaram a dívida e concordaram com os termos da arrematação dos imóveis.

Todavia, os executados ajuizaram a ação anulatória (processo nº 1026198-82.2022.8.26.0100), na qual afirmam que o edital do leilão continha sérias impropriedades, posto que não descreviam que havia um prédio construído nos terrenos que seriam arrematados e que avaliava os imóveis a serem leiloados em R\$ 3.801.588,03, apesar de a avaliação correta dos bens ser R\$ 21.060.654,70 (fls. 48, dos autos de origem).

Ressalte-se que o produto do leilão não foi suficiente para satisfazer a integralidade do débito, motivo pelo qual, mesmo após o aperfeiçoamento da arrematação, o exequente pleiteou o prosseguimento da execução.

Diante de referido quadro e diante da possibilidade de anulação do leilão ou declaração de crédito em favor da executada, a decisão agravada sobrestou o prosseguimento dos atos executórios.

Todavia, a decisão não pode prevalecer.

Isso porque, em sessão presencial, esta C. 23ª Câmara negou provimento à apelação 1026198-82.2022.8.26.0100, julgando improcedente a demanda anulatória, por votação unânime. Confira-se a ementa.

APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATACÃO JUDICIAL.

Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores.

Alegação de nulidade do procedimento de hasta pública em razão de irregularidade do edital do leilão e de preço vil na arrematação. Hipóteses não configuradas, haja vista que as partes firmaram extenso acordo após o leilão, fato que impede o retorno ao estado anterior.

1. Preliminares e prejudiciais de mérito afastadas.

Demandantes que alegam cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado do mérito, ausência de intimação para acompanhar a perícia dos bens executados e violação do direito dos coproprietários pela falta de citação. Descabimento.

1.1 não há nulidades formais a serem declaradas, uma vez que os devedores/autores foram citados para pagar a dívida e intimados regularmente acerca da realização da perícia sobre os bens penhorados, conforme certidão nos autos.

1.2. Cerceamento de defesa afastado. Desnecessidade de produção de outras provas, uma vez que a lide diz respeito a irregularidades no procedimento de leilão de bens dos devedores, questão que prescinde de instrução processual.

1.3. Alegação de que a hasta pública afetou direito dos coproprietários. Impossibilidade de conhecimento da matéria.

Autores que não possuem legitimidade para alegar em nome próprio violação de direitos de terceiros, especialmente porque o fato já é objeto de embargos de terceiros. Inteligência do art. 18, do CPC.

2. Questão principal a ser decidida.

Devedores que alegam inconsistência no edital do leilão, posto que o documento não contemplou todos os bens imóveis penhorados, e preço vil na arrematação pelo credor, uma vez que adquirido por valor abaixo da

avaliação. Descabimento.

2.1 Comportamento contraditório dos devedores que deve ser declarado, uma vez que, após o leilão, as partes firmaram acordo homologado pelo juízo em termos que declararam expressamente que o credor havia arrematado os bens. Inteligência do art. 1.000, do CPC.

2.2 Imóveis que foram adjudicados pelo preço correto de avaliação, nos termos exatos em que foram penhorados. Art. 903, §1º, do CPC, que não foi desrespeitado.

2.3 Aplicação do disposto no art. 252, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

Sentença mantida. Recurso desprovido.

Em suma, o julgado, prestigiou a livre declaração de vontade das partes, no momento em que celebraram acordo, reconhecendo a existência e correção da arrematação e ainda ajustando as formas de pagamento do crédito remanescente.

O levantamento da suspensão da execução é mera decorrência do Acórdão que julgou a apelação 1026198-82.2022.8.26.0100, por votação unânime.

Portanto, diante da improcedência da demanda anulatória e do reconhecimento expresso de débito remanescente, inexistente causa jurídica que impeça a o prosseguimento da execução do remanescente.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

RÉGIS RODRIGUES BONVICINO
Relator