



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000282562

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2308385-87.2024.8.26.0000, da Comarca de Sertãozinho, em que é agravante JAIR RICARDO PIZZO, são agravados CENTRO EMPRESARIAL ZANINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, MARCEL APARECIDO RODRIGUES, LARISSA RAMAZINI RODRIGUES e BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em 20ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente) E REBELLO PINHO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

LUIS CARLOS DE BARROS

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2308385-87.2024.8.26.0000

Agravante: Jair Ricardo Pizzo

Agravados: Centro Empresarial Zanini Empreendimentos Imobiliários Ltda, Marcel Aparecido Rodrigues, Larissa Ramazini Rodrigues e Banco do Brasil S/A

Comarca: Sertãozinho

Voto nº 57516

Ementa: Cumprimento de sentença. Arrematação. Pretensão de que o recorrido forneça Autorização de Lavratura de Escritura Pública aos Arrematantes. Impossibilidade nos presentes autos. Regularização da propriedade que deve ser pretendida em via própria. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos do Cumprimento de Sentença, entendeu que a conduta do credor fiduciário estava em consonância com a decisão de fl. 841/842 (origem), que decidiu acerca da impossibilidade de registro *per saltum*. Além disso, foi dito que caberia ao arrematante a regularização da propriedade, de posse da escritura pública em nome do executado, a ser expedida pelo credor fiduciário e demais documentos pertinentes, sendo destacado que a discussão já foi afastada em decisão de fl. 853 (fl. 944 dos autos de origem).

Sustenta o recorrente que adquiriu um bem imóvel, de acordo com o Auto de Arrematação de fls. 672/677 (origem).

Aduz que à fl. 684 dos autos de origem, o MM. Juiz “a quo” determinou a expedição da carta de arrematação, dizendo ainda que após a comprovação do registro, seria levantado o valor arrecadado em favor do exequente.

Alega que após a expedição, a Carta de Arrematação foi apresentada ao Oficial de Registro de Imóveis de Sertãozinho, sendo negado o registro porque o imóvel não estava registrado na esfera patrimonial dos executados/agravados, Larissa e Marcel, infringindo o princípio da continuidade registral (fls. 713/718).

Diz que às fls. 841/842 foi decidido que o procedimento adotado pelo Oficial de Registro de Imóveis estava correto.

Argumenta que em decisão de fls. 825/826 foi homologado o crédito do credor fiduciário e determinado o respectivo levantamento, sendo declarado integralmente quitado o débito estampado no contrato de compra e venda de fls. 502/516 e determinada a expedição da carta de arrematação.

Posteriormente, à fl. 853 dos autos de origem, o Magistrado entendeu que a regularização da propriedade deveria, se necessário, ser perseguida na via própria, já munido o arrematante do respectivo auto e da quitação do contrato declarada pela decisão de fls. 825/826.

Com base em referida decisão, alega o recorrente que encaminhou a notificação extrajudicial de fls. 885/886, a fim de constituir em mora o Centro Empresarial para que fornecesse a Autorização de Escritura em nome do Arrematante/Agravante, tudo a instruir eventual ação de obrigação de fazer.

No entanto, argumenta que a recorrida negou a Autorização de Escritura aos Arrematantes, sob o argumento de que só poderia emití-la aos Executados Larissa e Marcel (fls. 942/943 dos autos originais).

Ressalta que na manifestação de fls. 942/943, “os executados assim externaram: com a penhora dos direitos aquisitos do contrato, ocorreu a sub-rogação do arrematante nos direitos e obrigações do devedor fiduciante, substituindo-o na relação contratual com o credor fiduciário. Assim, não há razão para emissão de autorização de escritura pública à parte requerida” (fl. 06).

Diante disso, o Magistrado proferiu a r.

decisão agravada à fl. 944, que merece reforma.

Sustenta o recorrente que o item 2 da r. decisão agravada determina que o credor fiduciário/Centro Empresarial, ora recorrido, apenas pode emitir a autorização de escritura em nome do executado.

Ressalta que “da forma como posta a decisão chega ao absurdo de autorizar os executados Larissa e Marcel a obter a autorização de escritura em seu nome, e receber o imóvel sem qualquer ônus, sem qualquer obrigação de o transferir ao arrematante. Podendo, inclusive, o transferir a terceiro, causando prejuízo irreparável ao Agravante, que adquiriu os direitos creditórios de dito imóvel em leilão, servindo o produto da arrematação para quitação dos débitos junto ao credor fiduciário e o saldo destinado ao pagamento do credor da execução” (fl. 06).

Entende que a arrematação é ato de alienação coativa, que prescinde da participação do devedor, de modo que não se deve permitir a expedição de Autorização para Lavratura de Escritura em favor de Larissa e Marcel, ou terceiros por estes indicados.

Relata que em 13/06/2012, o Centro Empresarial Zanini firmou com os executados o compromisso de venda e compra de um lote urbano, de forma irregular,

residencial, denominado lote nº 03 da Quadra O do loteamento “Jardim Nova Europa Fase 3”.

Aduz que em que pese a existência de dívidas dos compradores (Marcel e Larissa) junto ao agravado Centro Empresarial, foram os direitos creditórios devidamente penhorados e levados a leilão no cumprimento de sentença 1000496-45.2015.8.26.0597-01, em trâmite pela 3ª Vara Cível de Sertãozinho.

Argumenta que na r. decisão de fls. 599/602 do referido Cumprimento de Sentença, item 5, foi decidido que “tratando-se de bem gravado com alienação fiduciária, terá o credor fiduciário preferência no recebimento do produto da arrematação, ficando vedada a venda por valor inferior ao débito do contrato de financiamento, quando for superior ao limite mínimo previsto no inciso anterior” (fl. 08).

Ressalta que no leilão realizado em 28/12/2023, o agravante arrematou referidos direitos (conforme auto de arrematação de fls. 672/674, pelo valor de R\$ 84.286,21), superior ao crédito de R\$ 74.602,55 de data base 06/03/2024, sendo proferida a r. decisão de fls. 825/826, nos seguintes termos: “Levante-se em favor do credor fiduciário o valor estampado no cálculo, observado o depósito de fls. 676. Com o levantamento, tem-se por integralmente quitado o

débito estampado no contrato de compra e venda de fls. 502/516. Após, expeça-se carta de arrematação (auto de fls. 672/676)” (fl. 08).

Diz que o importe de R\$ 74.602,55 foi transferido ao credor fiduciário em 11/04/2024, conforme documento de fls. 86 do cumprimento de sentença e que expedida a carta de arrematação (fl. 696 – 16/02/2024), houve recusa por parte do Oficial de Registro em proceder o registro da arrematação, por não atender ao princípio da continuidade registral (art. 195 da Lei 6.015/1973), vez que o bem imóvel está registrado em nome da empresa e não na esfera patrimonial dos executados Larissa Ramazini Rodrigues e Marcel Aparecido Rodrigues; “raciocínio que foi acompanhado pelo juízo da 3ª Vara Cível, nas fls. 841/842, apesar de equivocado, pois a arrematação é ato de alienação coativa, que prescinde da participação do devedor, e realiza até mesmo contra a sua vontade, constituindo-se modalidade de expropriação” (fl. 08).

Destaca que “a arrematação judicial de imóvel em hasta pública é uma das modalidades de aquisição originária da propriedade, sem implicar ofensa ao princípio da continuidade do registro público, porque não existe relação jurídica ou comercial entre o arrematante e o anterior

proprietário do bem, o que permite o registro imediato da carta de arrematação, com a propriedade plena, transmitindo-se o bem ao arrematante de forma livre e desembaraçada, livre de qualquer ônus que incida sobre o imóvel” (fl. 08).

Entende que com a arrematação dos direitos creditórios dos executados Larissa Ramazini Rodrigues e Marcel Aparecido Rodrigues, operou-se a sub-rogação na forma do artigo 349 do Código Civil aos Arrematantes dos direitos de Larissa e Marcel, o que é admitido pelo artigo 31 da Lei 6.766/1975 e de tal fato o Centro Empresarial tem plena ciência.

Além disso, diz que a Carta de Arrematação de fl. 696 determina o cumprimento de atos a viabilizar o registro da arrematação realizada.

Argumenta que “tendo o arrematante adquirido a integralidade dos direitos dos executados sobre referido imóvel, sub-rogam-se na posição dos Executados Larissa e Marcel, e estando quitado o contrato com o Centro Empresarial com o levantamento do produto da arrematação, evidente que é obrigação do Centro Empresarial Zanini a expedição de autorização para lavratura de escritura pública em favor dos arrematantes” (fl. 09).

Ao final, requer seja dado provimento ao

recurso, para o fim de modificar a r. decisão de fl. 944, a fim de que o Centro Empresarial Zanini forneça autorização de escritura do imóvel em favor dos arrematantes.

O recurso foi processado com as formalidades legais, sem a concessão da tutela recursal (fls. 15/16).

Às fls. 20/21, o ora recorrente opôs embargos declaratórios contra a r. decisão proferida às fls. 20/21, alegando que não se pretende, “em sede de tutela recursal nada além de impossibilitar o cumprimento da decisão singular que na forma como posta, é passível de causar graves prejuízos ao resultado útil do processo” (fl. 21). Requer, portanto, a reconsideração do pedido de tutela recursal, para proibir que a incorporadora outorgue autorização de Escritura em favor dos executados até o trânsito em julgado do presente recurso.

Em manifestação de fls. 23/24, os Senhores Marcel Aparecido Rodrigues e Larissa Ramazini Rodrigues, alegaram que “assiste razão ao arrematante, ora recorrente, no tocante ao ponto de sub-rogação no contrato de financiamento do imóvel de matrícula 60.195, com a consequente substituição contratual” (fl. 23). Entendem, portanto, que não há razão para emissão de autorização de escritura pública à parte interessada, porquanto nunca teve a propriedade do bem.

É o relatório.

Em manifestação de fls. 883/884 dos autos de origem, o ora recorrido afirma que o imóvel denominado Lote nº 03, da Quadra O do Loteamento Jardim Nova Europa Fase 3, foi arrematado pelo Sr. Jair Ricardo Pizzo, já tendo sido levantado o valor pertencente ao manifestante e o lote quitado junto ao empreendedor.

No entanto, afirma que foi notificado pelo arrematante, para que fosse “expedida autorização para lavratura de escritura pública, no prazo de 10 dias úteis, a ser lavrada junto a um dos Tabelionatos de Notas da Comarca de Sertãozinho, apresentando, além dos documentos supramencionados, também a certidão de matrícula e a certidão negativa de débito do referido imóvel” (fl. 883 dos autos de origem).

Entende que não há outras providências a serem administrativamente tomadas pela ora recorrida, ressalvadas as eventuais determinações emanadas do Juízo.

Informa ainda, que não há negativa de outorga de autorização em nome das pessoas que celebraram o contrato, mas entende que não é possível que a autorização de escritura seja outorgada diretamente ao arrematante. Diz que a única outorga possível seria a de emissão de autorização à senhora Larissa Ramazini Rodrigues, devendo qualquer outra

discussão se dar no bojo de feito ou perante o cartório de registro de imóveis da comarca.

A r. decisão agravada foi proferida nos seguintes termos:

“Vistos.

1) Fls. 883/884: o credor fiduciário noticia ausência de resistência sua à outorga de escritura em favor do seu comprador e, portanto, não atendeu à exigência do arrematante no sentido de que tal documento seja emitido em seu nome.

O proceder está em consonância com a decisão de fls. 841/842, que expressamente deliberou acerca da impossibilidade de registro per saltum. Nada a decidir.

2) Fls. 938/940: cabe ao arrematante a regularização da propriedade, de posse da escritura pública em nome do executado, a ser expedida pelo credor fiduciário e demais documentos pertinentes. Conforme decisão de fls. 853, a discussão já foi afastada.

Nada a decidir.

A reiteração do pedido nestes autos será recebida como litigância de má-fé.

Prossiga-se em seus ulteriores termos.

Int.” (fl. 944 dos autos de origem).

Dito isso, verifica-se que no caso, como o recorrente afirma que com a arrematação dos direitos creditórios, se sub-rogou nos direitos dos executados, na hipótese de resistência da parte legitimada a outorgar a escritura definitiva, a questão deve ser discutida em sede de ação própria.

Nos autos da ação de execução, é cabível a expedição da carta de arrematação dos direitos creditórios, o que já ocorreu (fl. 696 dos autos do cumprimento de sentença).

Diante disso, não há como determinar, nos presentes autos, que o ora recorrido forneça autorização de escritura do imóvel em favor dos arrematantes.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, restando prejudicado o pedido de reconsideração formulado às fls. 20/21.

LUIS CARLOS DE BARROS
Relator