



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283067

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2002608-63.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante NANBAN – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, são agravados NEIRY GALVÃO DA SILVA, LUIZ SERGIO DA SILVA e INSOL INTERTRADING DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIOS.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente), MATHEUS FONTES E ROBERTO MAC CRACKEN.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CAMPOS MELLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Ag. 2002608-63.2025.8.26.0000 São Paulo 3ª VC Central VOTO 84955
Agte: Nanban - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados.
Agdos: Neiry Galvão da Silva e outros.
Intda: Deutsche Forfait S.r.o. Czech Republic.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE INDEFERIU ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEIS. DECISÃO REFORMADA EM PARTE. EXISTÊNCIA DE OUTRAS CONDIÇÕES QUE NÃO OBSTA O REQUERIMENTO DE ADJUDICAÇÃO. NECESSÁRIA INTIMAÇÃO DOS DEMAIS CREDORES PARA MANIFESTAÇÃO QUANTO À EVENTUAL PREFERÊNCIA DO CRÉDITO. RECURSO PROVIDO EM PARTE, COM OBSERVAÇÃO.

É agravo de instrumento contra a decisão a fls. 2122/2123, objeto de embargos de declaração rejeitados a fls. 2213, todas dos autos principais que, em execução de título extrajudicial, indeferiu requerimento de adjudicação de imóveis formulado pela exequente.

Alega a recorrente que a decisão não pode subsistir, pois descabida a exigência de baixa de todas as restrições sobre os imóveis para deferimento do pedido. Assevera que já houve quitação da hipoteca prioritária que existia sobre os bens. Argumenta que, ainda que não extinta, não haveria o mencionado óbice, em razão do direito de sequência. Sustenta que não há outros gravames preferenciais sobre os imóveis. Afirma que, intimados o anterior credor hipotecário e os executados, não houve oposição ao requerimento. Bate-se pela possibilidade de adjudicação na espécie. Pede a reforma.

Os autos foram redistribuídos, em cumprimento a r. decisão a fls. 2010/202, a qual reconheceu a prevenção desta Câmara. Após, vieram-me conclusos.

Processou-se o recurso apenas no efeito devolutivo. Não foi apresentada resposta.

Houve oposição ao Julgamento Virtual (fls. 214).

É o relatório.

Remeto os autos à sessão virtual, porque, não sendo possível a sustentação oral (cf. art. 937, do C.P.C.), não se justifica aguardar a pauta de julgamentos em sessão presencial, não se verificando qualquer prejuízo às partes, que já tiveram oportunidade de apresentar suas razões e contrarrazões, de modo que plenamente observado o contraditório. Trata-se de cumprir o disposto no art. 146, § 4º, do Regimento Interno desta Corte. Além disso, não foi apresentado nenhum fundamento concreto

para sustentar a oposição, o que não pode ser admitido.

No mais, o recurso comporta provimento em parte.

Observe-se que a decisão agravada, considerando que a *“adjudicação somente poderá ser deferida se não houver qualquer outro credor ou restrição sobre os bens”*, determinou que a exequente apresentasse matrícula atualizada dos imóveis indicando *“a baixa de todas as eventuais averbações registradas, seja qual for a rubrica”* (cf. fls. 2122/2123 dos autos principais). Opostos embargos de declaração pela credora, estes foram rejeitados, ocasião em que restou indeferida a adjudicação, por ainda penderem sobre os bens averbações de penhoras e indisponibilidade (cf. fls. 2213 dos autos principais).

Assentada tal premissa, a decisão agravada comporta pequeno reparo.

Isso porque, a mera existência de outras constrições sobre os bens, por si só, não é óbice à pretensão de adjudicação por um dos credores. Com efeito, nessas hipóteses, deve-se observar o regramento previsto no art. 908 do C.P.C., verbis:

“Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

§ 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora”.

Nesse sentido é o escólio da doutrina: *“O exequente, ao exercer o direito de adjudicar, está dispensado de exibir o preço, desde que este seja igual ou inferior ao seu crédito, e não haja concorrência de outros pretendentes com preferência legal sobre o produto da execução. (...). Em algumas situações, o adjudicatário terá de efetuar o depósito integral do preço da adjudicação. É o que ocorre quando há pluralidade de credores ou exequentes com direito sobre o produto da adjudicação. Para essa eventualidade há previsão de um concurso*

entre os cointeressados que observará a ordem legal de preferências, dos respectivos créditos ou não a havendo, a ordem de anterioridade de cada penhora (art. 908). Nesse tipo de concurso, o exequente só tem direito de levantar o produto da alienação judicial se houver sobra depois de satisfeitos os credores preferenciais. Daí por que, ao requerer a adjudicação, tem de depositar integralmente o valor de avaliação do bem penhorado; para evitar que se frustre o direito de preferência do credor hipotecário ou pignoratício, ou titular de outros privilégios legais.” (cf. Humberto Theodoro Júnior, “Curso de Direito Processual Civil”, volume III, Forense, 2017, p. 549).

Como se nota, admite-se a adjudicação mesmo nas hipóteses em que há crédito preferencial, razão pela qual não subsiste o óbice imposto pelo juízo de origem para que se comprove a baixa de todas as restrições.

O que há de ser verificado, portanto, é se alguma das constrições ainda pendentes sobre o bem insere-se na categoria de crédito privilegiado, o que redundaria na adoção de outras providências, mas não obsta o pedido.

E, para tanto, necessária a prévia intimação dos credores apontados nas matrículas dos imóveis, cujas averbações não foram ainda canceladas. É que a planilha da exequente juntada a fls. 2058/2063 dos autos principais, por se tratar de documento unilateral, não tem a força probante pretendida, não sendo possível admitir, desde logo, que restam somente créditos quirografários averbados. Assim, considerando que eventual crédito de caráter alimentar prevaleceria sobre o crédito real hipotecário da recorrente, de rigor permitir prévia manifestação dos interessados. Com efeito, somente quando devidamente intimados, poderão os respectivos exequentes formular suas pretensões quanto à preferência do crédito, nos termos do art. 909 do C.P.C.

Cumprido anotar, por fim, que a agravante já logrou demonstrar ser titular da hipoteca mais antiga, o que foi inclusive confirmado pelo anterior credor hipotecário (cf. fls. 2116 dos autos principais). Desse modo, pendente apenas a manifestação dos demais exequentes quanto ao interesse na instauração de eventual concurso de credores, para análise das preferências. Após, o pedido de adjudicação deverá ser novamente analisado, em atenção à fundamentação acima.

Em suma, o recurso comporta parcial provimento, para afastar a imposição de baixa de todas as restrições sobre os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóveis para análise do pedido de adjudicação, e determinar a intimação dos credores que ainda possuem constrição averbada na matrícula dos bens.

Pelo exposto, com a observação supra, dou provimento em parte ao recurso.

Campos Mello
Desembargador Relator