



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**Registro: 2025.0000294117**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2306786-16.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CASA E CIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, é agravado CONSTRUTORA LR LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, deram provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

**JAYME DE OLIVEIRA**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2306786-16.2024.8.26.0000**

**Agravante: Casa e Cia Negócios Imobiliários**

**Agravado: Construtora Lr Ltda**

**Interessados: Banco Cidade Sa, Evaldo Rino Ribeiro, Jose Regino Junior e Newton Ribeiro Filho**

**Comarca de Origem: São Paulo**

**Juiz da Vara de origem: Sang Duk Kim**

**Voto nº 9.658**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO. SUSPENSÃO DE ATOS EXPROPRIATÓRIOS. RECURSO PROVIDO.

**I. Caso em Exame**

1. Agravo de instrumento interposto por Casa e Cia Negócios Imobiliários Ltda, terceiro interessado, contra decisão que suspendeu atos de expropriação, inclusive a assinatura das cartas de arrematação e imissão na posse.

**II. Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em avaliar a legalidade da suspensão dos atos de expropriação após a arrematação ter sido considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme art. 903 do CPC.

**III. Razões de Decidir**

3. A arrematação foi considerada perfeita e irretratável com a assinatura do auto de arrematação pelo juiz, arrematante e leiloeiro, conforme art. 903, *caput*, do CPC.

4. O eventual acolhimento da tese de prescrição intercorrente não invalida o ato de arrematação, sem prejuízo do exequente responder por perdas e danos.

5. Precedentes deste E. TJSP, inclusive desta C. 16ª Câmara de Direito Privado, e lições doutrinárias acerca da proteção ao terceiro arrematante de boa-fé.

**IV. Dispositivo**

6. Recurso conhecido em parte, e na parte conhecida, provido para determinar a continuidade dos atos expropriatórios em favor do terceiro arrematante.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Casa e Cia Negócios Imobiliários Ltda, na qualidade de terceiro interessado, contra a r. decisão de fls. 2.930/2.932 dos autos de origem, responsável por determinar a suspensão dos atos de expropriação, inclusive a assinatura das cartas de arrematação e imissão na posse. Confira-se (fl. 2.931 da

origem):

*Todavia, não se vislumbra, neste momento, elementos suficientes para o reconhecimento de prescrição de forma liminar, considerando que o exequente apresentou argumentos razoáveis que demandam análise mais aprofundada sobre a cessão de crédito e a continuidade da legitimidade ativa, especialmente diante da possibilidade de convalidação dos atos processuais em razão da incorporação e de eventual regularização processual.*

*Quanto à alegação de nulidade processual decorrente da extinção da personalidade jurídica do exequente, é fato que, conforme o art. 18 do CPC, a parte deve provar sua capacidade postulatória e legitimidade. No entanto, **a regularização do polo ativo, mediante substituição das cessionárias ou regularização do mandatário, é medida que pode ser adotada, sem que isso cause, de imediato, a extinção da execução, como pretendido pelos demandados.***

*Diante disso, **defiro o prazo de 15 (quinze) dias para que o exequente promova a regularização da representação processual, seja por meio da substituição do polo ativo pelas cessionárias, seja pela apresentação de documentos que comprovem a cessão de crédito e o devido mandato outorgado, conforme requerido subsidiariamente. Fica ressalvada a possibilidade de análise futura sobre a ocorrência ou não de prescrição intercorrente, após a referida regularização.***

***Suspendo provisoriamente os atos de expropriação, inclusive a assinatura das cartas de arrematação e imissão na posse pelos arrematantes, até a regularização processual, em respeito ao contraditório e à ampla defesa, considerando a relevância das questões suscitadas pelos embargantes e a necessidade de segurança jurídica no curso do processo executivo.***

Sustenta o agravante, em síntese, a ilegalidade da suspensão da assinatura da carta de arrematação e imissão na posse. Aduz ter arrematado os imóveis objetos das **matrículas nº 6.944, 6.945 e 6.947 do 2º CRI de Bauru/SP** em hasta pública e que referido ato é perfeito, acabado e irretratável, nos termos disposto pelo art. 903 do Código de Processo Civil, haja vista a assinatura do auto de arrematação pelo juízo *a quo*, pelo leiloeiro e pelos adquirentes.

Argumenta que eventual procedência da tese defensiva formulada pela executada não detém o condão de desfazer o ato de arrematação, porquanto perfeito e

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

acabado, mas tão somente lhe conferir o direito de indenização em face do exequente. Reitera a previsão contida no artigo 903 do Código de Processo Civil e indica precedentes deste E. Tribunal de Justiça.

Requer o provimento do recurso para: *a) reformar a decisão agravada, determinando a expedição da carta de arrematação do lote e consequente assinatura, bem como permitindo à arrematante imitir-se na posse do lote arrematado, independentemente da procedência ou não da tese defensiva suscitada (fl. 04); b) Fazer constar expressamente no acórdão reformador a autorização à prefeitura municipal para realizar o levantamento dos valores da arrematação referente ao pagamento do IPTU dos imóveis (fl. 04).*

Recurso tempestivo e preparado.

Manifestações de outros terceiros interessados às fls. 122/131 e 135/143.

Contraminuta às fls. 160/167, sem preliminares.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

A controvérsia recursal consiste em avaliar o aperfeiçoamento do ato de arrematação perante o juízo de origem e, em caso positivo, a legalidade da decisão que determinou a suspensão dos atos de expropriação em favor do terceiro arrematante.

O artigo 903, *caput*, do Código de Processo Civil determina que a arrematação será considerada **perfeita, acabada e irretratável quando da assinatura do auto de arrematação** pelo juiz, arrematante e leiloeiro. O §1º do indicado dispositivo elenca as hipóteses de invalidade, ineficácia ou resolução do ato de arrematação, as quais, nos termos do §2º, devem ser suscitadas em até 10 (dez) dias do aperfeiçoamento da arrematação.

*Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.*

*§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:*

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

*I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;*

*II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804;*

*III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.*

*§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.*

A respeito da proteção ao arrematante de boa-fé consagrada pelo dispositivo, pertinente a transcrição da doutrina de Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero:

*Tendo em conta a proteção ao terceiro arrematante de boa-fé, a procedência dos embargos do executado, em execução autônoma, ou da impugnação, na fase de cumprimento de sentença condenatória por execução forçada, ou ainda da 'ação de invalidação' (que, na verdade, é em regra uma ação ressarcitória) de que trata o art. 903, §4º, CPC, **não leva, em princípio, ao desfazimento da arrematação (art. 903, CPC).** Em todos esses casos, tem o executado a haver do exequente indenização por perdas e danos (art. 903, caput, parte final, CPC), normalmente consistente no valor por esse recebido como produto da arrematação; caso inferior ao valor em que avaliado o bem, haverá do exequente também a diferença. Na realidade, o executado tem direito não só ao valor pelo qual foi alienado o bem – ou ao valor em que avaliado –, mas tem direito ao ressarcimento pelo dano experimentando em face da perda indevida do bem (arts. 186 e 927, CC). Pode o executado postular tutela ressarcitória em face da indevida perda de seu bem nos próprios autos da execução. Sendo o caso de dimensionar o dano experimentado pelo executado para além do valor em que arrematado ou aliviado o bem, cabe liquidação por arbitramento. (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. Novo Código de Processo Civil Comentado, 3ª ed., São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2017, p. 967/968. – g. n.)*

A expedição do mandado de imissão na posse exsurge enquanto consequência procedimental da arrematação perfeita e acabada, nos termos do art. 903, §3º, do Código de Processo Civil, e da jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça, inclusive desta C. 16ª Câmara de Direito Privado:

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial – Decisão que deferiu a expedição de mandado de imissão na posse – Insurgência do executado – Não acolhimento - Arrematação perfeita e acabada – Expedição do mandado de imissão na posse que é consequência do próprio procedimento da arrematação, conforme art. 903, § 3º, do CPC – Desnecessidade de ajuizamento de ação autônoma – Eventuais terceiros ocupantes que terão a possibilidade de proteger a sua posse nos termos da lei, não cabendo o executado agravante pleitear direito alheio em nome próprio (art. 18 do CPC) – Ausente óbice à expedição do mandado de imissão na posse - Decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2312868-63.2024.8.26.0000; Relator (a): Marcelo Ielo Amaro; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 10/02/2025)

*EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Decisão que indeferiu o pedido de expedição de mandado de imissão na posse do imóvel arrematado – Insurgência do arrematante – Cabimento – Expedição do mandado de imissão de posse que é consequência procedimental da arrematação – Inteligência dos artigos 901, § 1º e 903, § 3º do CPC – Desnecessidade de ajuizamento de ação autônoma – Precedentes – RECURSO PROVIDO, com observação.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2144065-54.2023.8.26.0000; Relator (a): Renato Rangel Desinano; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/08/2023; Data de Registro: 02/08/2023)

No caso sob análise, os autos de arrematação referentes aos imóveis de **matrícula nº 6944** (fls. 2060/2069 da origem), **matrícula nº 6945** (fls. 2070/2080 da origem) e **matrícula nº 6947** (fls. 2087/2094 da origem) do 2º CRI de Bauru/SP foram assinados pelo leiloeiro e pelos adquirentes (fls. 2.081/2.082 da origem), bem como restaram devidamente assinados pelo juízo *a quo* por meio de decisão proferida em **24/04/2024** (fl. 2.457 da origem).

Nada obstante, a decisão combatida – proferida em **24/09/2024** – determinou a suspensão dos atos expropriatórios para averiguar a irregularidade da representação processual do exequente e a pretensa configuração da prescrição intercorrente, diante das alegações formuladas pela parte executada (fls. 2.535/2.540 da origem).

Em relação à regularização da representação processual, a questão foi

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

dirimida pelo próprio juízo *a quo* em decisão superveniente àquela ora combatida, na qual se assentou a substituição processual do polo ativo e a convalidação dos atos praticados até então (fls. 3.230/3.232 de origem):

*Na petição subsequente, as cessionárias e o Banco Cidade requerem a substituição do polo ativo pelas cessionárias e a convalidação dos atos praticados. Alegam, ainda, que a cessão do crédito e a cláusula-mandato conferem legitimidade ao Banco Cidade até o momento.*

*A documentação apresentada, incluindo o instrumento de cessão de crédito e os mandatos das cessionárias, é suficiente para validar a substituição processual, em conformidade com os arts. 109 e 778, III, do CPC. A ratificação dos atos processuais é admissível e não prejudica o andamento da execução ou a posição dos executados.*

*Dessa forma, (a) defiro a substituição processual do polo ativo pelas cessionárias **Edalbrás Participações e Empreendimentos Ltda. e Bueninvest Representações Comerciais S.A.**, que passam a figurar como exequentes.*

*(b) Reconheço a convalidação dos atos processuais praticados pelo Banco Cidade S.A. e seus incorporadores, não havendo nulidades ou prejuízo aos executados.*

*(c) Determino a suspensão de atos de expropriação e demais medida executivas até a efetiva intimação das cessionárias, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa.*

Em relação à suspensão dos atos expropriatórios para averiguar a pretensa prescrição intercorrente, de modo a obstar a assinatura das cartas de arrematação e a imissão na posse pelos arrematantes, a decisão deve ser reformada.

Denota-se que a arrematação restou perfeita, acabada e irretratável no momento da assinatura do auto de arrematação, isto é, em **24/04/2024** (fl. 2.457 da origem), nos termos do art. 903, *caput*, do Código de Processo Civil.

Como exposto, o diploma processual cuidou de proteger o terceiro arrematante de boa-fé de eventual procedência dos embargos à execução ou da impugnação ao cumprimento de sentença condenatória. A tese defensiva de prescrição intercorrente suscitada pela agravada não se enquadra nos vícios intrínsecos do ato e do procedimento capazes de invalidar a arrematação (art. 903, §1º, inciso I, do Código de Processo Civil), e tampouco na hipótese de sua ineficácia (art. 903, §3º, inciso II, do Código de Processo Civil).

Agravado de Instrumento nº 2306786-16.2024.8.26.0000 - Voto nº 9.658

Civil).

Se porventura a prescrição intercorrente for reconhecida, deverá o exequente responder pelas perdas e danos suportados, inclusive mediante a sub-rogação pela executada dos valores depositados nos autos de origem, referente à arrematação em questão. Tal hipótese, entretanto, não terá o condão de implicar na invalidade da arrematação efetuada pelo terceiro de boa-fé, previamente aperfeiçoada.

Logo, de rigor a reforma da decisão combatida para determinar a continuidade dos atos expropriatórios em favor do terceiro adquirente de boa-fé, independentemente da procedência ou não da tese defensiva suscitada.

De outra banda, não comporta conhecimento o segundo pedido formulado pelo agravante para *b) Fazer constar expressamente no acórdão reformador a autorização à prefeitura municipal para realizar o levantamento dos valores da arrematação referente ao pagamento do IPTU dos imóveis* (fl. 05).

Dita questão não foi enfrentada pela decisão combatida e deverá ser objeto de apreciação pelo juízo de origem, sob pena da indevida supressão de instância e violação ao princípio da dialeticidade recursal.

Em suma, diante de todo o exposto, conhece-se em parte o agravo de instrumento interposto e, na parte conhecida, dá-se provimento ao recurso para determinar a continuidade dos atos expropriatórios em favor do terceiro arrematante de boa-fé, independentemente da procedência ou não da tese defensiva suscitada pela executada.

Descabida a majoração dos honorários diante do provimento do recurso, pois ausentes os pressupostos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil (Tema nº 1059/STJ).

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto, **conhece-se em parte** o agravo de instrumento e, na parte conhecida, **dá-se provimento** ao recurso.

**JAYME DE OLIVEIRA**

Relator