



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000295496

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2357204-55.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MÁRIO SÉRGIO LUZ MOREIRA e Interessado WRA FITNESS ACADEMIA DE GINÁSTICA LTDA, são agravados OLIVER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS e JRP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso do arrematante, com observação, prejudicado o do executado. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 27 de março de 2025

WALTER EXNER

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravos de instrumento nº: 2305556-36.2024.8.26.0000 e 2357204-55.2024.8.26.0000.

Agravantes/Agravados: Jrp Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Mário Sérgio Luz Moreira e Wra Fitness Academia de Ginástica Ltda.

Interessados: José Jannarelli e outros.

Ação: Execução (nº 1031266-28.2013.8.26.0100).

Comarca: São Paulo – Foro Central – 42ª Vara Cível.

Juiz prolator: André Augusto Salvador Bezerra.

Voto nº 40.133

Agravo de instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Arrematação de bem imóvel. Pedido de remição da dívida antes da assinatura do auto de arrematação. Impossibilidade, no caso em tela. Ausência de pagamento ou consignação do valor integral da dívida nos autos. Inteligência do art. 826 do CPC. Ademais, conduta processual da parte executada verificada durante todo o processo, com interposição de infundáveis e insubsistentes recursos, que apenas reforça a procedência do agravo de instrumento interposto pelo arrematante. Pagamento de todas as parcelas do valor da arrematação durante dois anos e meio, sendo a remição da dívida pleiteada após intimação de quitação da última parcela, momento em que seria assinado o auto de arrematação. Abuso de direito verificado no caso em tela. Preservação dos direitos do terceiro arrematante. Objeto do agravo de instrumento interposto pelo executado que restou prejudicado ante a manutenção da arrematação do imóvel. Recurso do arrematante provido, com observação, prejudicado o do executado.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 4.157 dos principais que, em ação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

executória, rejeitou a impugnação apresentada pelo arrematante, mas condicionou a homologação da remição da dívida ao prévio depósito da comissão do leiloeiro pelo executado.

Inconformado, recorre o arrematante alegando, em suma, que a arrematação do imóvel foi reconhecida pelo Tribunal de Justiça no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2164292-36.2021.8.26.0000. Aduz que, após a cessão do crédito executado à “Oliver Fundo de Investimento em Direitos Creditórios”, que se mostrou contrária à arrematação do imóvel então realizada, as partes (exequente e executado) passaram a atuar de forma mancomunada para tumultuar o feito. Sustenta que a execução tramita há onze anos sem qualquer demonstração de boa-fé por parte dos executados, que sempre adotaram manobras ardilosas. Alega que, contra o acórdão que homologou a arrematação, foi interposto Recurso Especial, negado após interposição de inúmeros outros recursos, e, ao final, interposto Recurso Extraordinário, com posterior comunicação do acordo ora questionado. Frsia que a decisão agravada viola frontalmente o acórdão proferido no Agravo de Instrumento, que homologou a arrematação do bem, sendo a falta de assinatura do auto de arrematação mero ato administrativo, incapaz de afastar a legalidade do ato praticado. Requer o reconhecimento da validade da arrematação do imóvel como sendo um ato perfeito, acabado e irretratável.

Igualmente, recorre o executado alegando que a remuneração do leiloeiro foi paga pelo arrematante, sendo desnecessário o cumprimento da determinação judicial para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

homologação da remição da dívida.

Os recursos foram recebidos e processados, batendo-se a parte contrária pelo desprovimento.

É o relatório.

Cuida-se de ação de execução de débitos locatícios ajuizada por José Jannarelli – ora substituído pela cessionária do débito “*Oliver Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados*” - em face de WRA Fitness Academia de Ginástica Ltda. e Mário Sérgio Luz Moreira, no qual o imóvel de matrícula 126.904 foi penhorado e arrematado pela Jrp Empreendimentos Imobiliários Ltda., ora agravante, pelo preço de R\$ 10.400.000,00 (valor correspondente a 60% da avaliação), parcelado nos termos do art. 895, §1 do CPC, restando a proposta homologada por esta Câmara no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2164292-36.2021.8.26.0000.

Ademais, depreende-se dos autos que o comprovante de pagamento da última parcela foi depositado nos autos principais em 09.04.2024 (fls. 4060/4062), seguido pela apresentação de pedido de homologação de acordo em que as partes reconhecem o débito líquido, certo e exigível de R\$ 9.323,033,68, já incluídos os honorários advocatícios. Assinalam que “*a arrematação só se considera perfeita e acabada no momento da assinatura do auto de arrematação pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro*”, pugnando pela remição da execução, com a manutenção do imóvel na esfera patrimonial do executado. Sustentam que o pagamento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ocorrerá através de levantamentos de valores de titularidade de Mário Sérgio Luz Moreira *“que se encontram e/ou venham a ser depositados nos autos do inventário de seu pai”* (fls. 4080/4086 dos principais).

Inicialmente, consigno que a remição prevista no art. 826 exige que o executado realize o efetivo pagamento ou consigne a importância atualizada da dívida nos autos do processo, o que não ocorre no caso em tela, vez que o pagamento do débito está condicionado a eventual existência de valores no processo de inventário do pai do executado, não havendo se falar em remição.

Nesse mesmo sentido, anoto o seguinte aresto:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que rejeitou a arguição de nulidade e homologou os autos de arrematação dos imóveis penhorados. Irresignação do executado. Descabimento. Alegação de invalidade das propostas Inadmissibilidade. Edital que previu a possibilidade de lances parcelados. Inexistência de irregularidade. **Pedido de remição da dívida.** Impossibilidade. Requerimento formulado em fevereiro/2024, **não constando nos autos qualquer depósito judicial da quantia.** Conduta temerária e destinada a criar tumulto na execução. Decisão mantida. Recurso improvido”* (Agravo de Instrumento 2236795-50.2024.8.26.0000; Relator: Pedro Paulo Maillet Preuss; 24ª Câmara de Direito Privado; j. 23/09/2024 – grifo nosso).

Ademais, a conduta processual adotada pelo executado durante todo o processo executório, com interposição de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

diversos recursos para discutir questões preclusas e tumultuar o feito, apenas reforça a necessidade de procedência do presente recurso.

Isso porque o imóvel foi arrematado pelo terceiro-agravante em **30.06.2021**, com pagamento das respectivas parcelas durante dois anos e meio, a última quitada em **09.04.2024** (fls. 4060/4062), buscando o executado “*remir*” a dívida logo após ser intimado da quitação pelo arrematante, momento em que o processo seguiria para a assinatura do auto de arrematação, restando patente o abuso do direito do executado, que busca a qualquer custo anular a constrição do imóvel, interpondo infundáveis e insubsistentes recursos, e, como última tentativa, “*remir*” a execução sem pagamento do débito.

Por fim, tendo em vista que o executado já foi condenado ao pagamento de multa por litigância de má-fé no Agravo de instrumento nº: 2290737-36.2020.8.26.0000, deixo de aplicar, por ora, nova penalidade, ficando desde já advertido da aplicação das sanções cabíveis na hipótese de interposição de recurso com intuito protelatório.

No mais, tendo em vista a manutenção da arrematação do imóvel, resta prejudicada a discussão suscitada nos autos do Agravo de Instrumento nº 2357204-55.2024.8.26.0000, visto que a comissão do leiloeiro será suportada pelo arrematante.

Dessa forma, respeitado o entendimento adotado em primeiro grau, reformo a decisão agravada para manter a arrematação do imóvel, incumbindo ao juízo *a quo* analisar o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

atendimento dos requisitos necessários para a assinatura do auto de arrematação.

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso do arrematante, com observação, prejudicado o do executado.**

WALTER EXNER

Relator