



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296851

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2051744-29.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., é agravada ALINE MAIRAM FERNANDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 27 de março de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INST. N° 2051744-29.2025.8.26.0000

COMARCA: OSASCO (1ª VC)

**AGTE: SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.**

AGDA: ALINE MAIRAM FERNANDES

JD 1º GRAU: RUBENS PEDREIRO LOPES

VOTO N° 57.622

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Decisão que indeferiu a designação de hasta pública sobre os direitos da executada no imóvel penhorado, ao argumento de ausência de interesse da exequente - credora fiduciária do imóvel -, ante a existência de outros créditos preferenciais que a impossibilitariam de satisfazer o crédito de sua titularidade. Exequente que demonstrou interesse na arrematação do imóvel, nos moldes do art. 892, § 1º, do CPC. Possibilidade. Providência que atende aos princípios da instrumentalidade e efetividade do processo. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** contra a r. decisão proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida contra **ALINE MAIRAM FERNANDES**, que entendeu inviável a hasta pública, cabendo à exequente adjudicar o bem penhorado, depositando nos autos o valor integral dos débitos preferenciais, ou aguardar o desfecho do processo que tramita no Juízo

da 7ª Vara Cível (Autos nº 0012914-50.2020.8.26.0405) local. Anotou, ainda, que era possível que o imóvel fosse levado a leilão pelo valor de mercado, com reserva do valor pago pela executada, sendo o restante do produto da arrematação destinado à quitação dos débitos fiscal e condominial e o remanescente, à credora fiduciária, ora exequente. Advertiu que, se nada fosse requerido em dez (10) dias, o feito deveria aguardar no arquivo (fls. 402/403 dos autos principais).

Sustenta a exequente - credora fiduciária do imóvel -, ora agravante, em síntese, que a r. decisão viola o art. 797 do Código de Processo Civil, pois tem direito ao praxeamento dos direitos que a executada tem sobre o imóvel, sem que isso seja condicionado à perda da garantia real que possui; que ao contrário do que foi decidido, poderá, por ocasião do praxeamento do bem, arrematá-lo com seu crédito, nos termos do art. 892, § 1º, do Código de Processo Civil.

Preliminarmente, postula pela concessão do efeito suspensivo.

Foi deferido o pedido de concessão de efeito suspensivo (fls. 14/15).

Decorreu in albis o prazo para apresentação de contraminuta (fls. 18).

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese

prevista no parágrafo único do art. 1.015¹ do Código de Processo Civil.

Consta que as partes firmaram, em 09 de abril de 2018, instrumento particular para venda e compra com garantia por contrato com cláusula de alienação fiduciária, cujo objeto é a unidade 176, da Torre Essenza, do empreendimento "VITTA – CLUBE DE VIVER", situado na Rua Jaú nº 51, Chácara Vila Quitaúna, pelo preço total de R\$370.571,25 (trezentos e setenta mil, quinhentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos), a ser pago na forma especificada às fls. 40/41 (fls. 19/38 e 39/43 dos autos principais). Não obstante, há notícia que a agravada deixou de adimplir o contrato, desde julho de 2019.

A ação de execução prosseguiu e, ante a inexistência de bens, assim como de pagamento, foram penhorados os direitos que a agravada possuía sobre o imóvel (fls. 107 e 115 dos autos principais).

A agravante – credora fiduciária do imóvel – postulou pela designação de hasta pública, todavia o MM. Juiz de primeiro grau considerou que, apesar de existir penhora sobre os direitos da agravada sobre o imóvel, entendia pelo indeferimento do pedido, tendo em vista que o débito exequendo representaria a soma de R\$461.743,27 (quatrocentos e sessenta e um mil, setecentos e quarenta e três

¹ Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário;

reais e vinte e sete centavos), para maio de 2024 (fls. 335/337 dos autos principais), ao passo que o débito total das parcelas vencidas e vincendas equivaleria a R\$721.324,99 (setecentos e vinte e um mil, trezentos e vinte e quatro reais e noventa e nove centavos).

Aduziu a agravante - credora fiduciária do imóvel - que o valor total quitado pela agravada era de R\$73.091,52 (setenta e três mil, noventa e um reais e cinquenta e dois centavos) e, em tese, seria esse o valor empregado para arrematação dos direitos aquisitivos que ela possuía, levando o arrematante a assumir a posição de devedor das demais obrigações, porquanto há sub-rogação nos direitos e deveres, quando se trata de penhora de direitos. Considerou, ainda, que há débito fiscal da ordem de R\$17.458,82 (dezessete mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e dois centavos) (fls. 359 dos autos principais) e condominial, no importe de R\$48.494,69 (quarenta e oito mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e sessenta e nove centavos), para outubro de 2022.

Dessa maneira, ponderou que, ainda que houvesse interessado, o produto da arrematação, em primeira praça, sequer quitaria os débitos que gozam de preferência sobre o que aqui é perseguido. Por isso, entendeu o MM. Juiz que haveria movimentação do juízo para satisfazer os créditos de outros credores, sem que o agravante recebesse minimamente R\$0,01 (um centavo), violando, o princípio da menor

onerosidade e da efetividade dos atos expropriatórios.

Não obstante, a agravante demonstra interesse pela arrematação, nos termos do art. 892, § 1º², do Código de Processo Civil, situação que se mostra mais vantajosa do que a adjudicação sugerida pelo MM. Juiz de primeiro grau, em razão do preço e da permanência da garantia real que recai sobre o imóvel.

Dessa maneira, não se desconhece a boa intenção do MM. Juiz de primeiro grau, porém não se pode esquecer que a execução é realizada no interesse do credor, aqui - credora fiduciária do imóvel - (art. 797 do Código de Processo Civil).

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso, nos moldes acima, para determinar que sejam designadas datas para a hasta pública.

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR

² Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico. § 1º Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.