



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300752

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2351561-19.2024.8.26.0000, da Comarca de Valinhos, em que são agravantes FAUSTO MARTINS BORBA e ESPETINHOS VALINHOS LTDA, são agravados BANCO BRADESCO S/A, JAVAHÉ DE LIMA JUNIOR e GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente sem voto), PENNA MACHADO E CÉSAR ZALAF.

São Paulo, 28 de março de 2025.

LUIS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2351561-19.2024.8.26.0000 (Digital)

Agravantes: Fausto Martins Borba e outro

Agravado: Banco Bradesco S/A

Comarca: Valinhos

Voto nº 31.984

Ementa:

Agravo de instrumento. Execução. Nulidade de arrematação. Contexto fático que não permite reconhecer a viabilidade da manutenção da arrematação. Certificação de inexistência de imóvel. Ausência do suporte fático da existência do bem. Decisão mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento tirado da decisão interlocutória que declarou a nulidade da penhora com prejuízo dos atos subsequentes, inclusive a arrematação, tendo em vista a constatação de inexistência do bem imóvel, e ainda aplicou ao executado multa por ato atentatório à dignidade da justiça e fixou perdas e danos.

Quem aqui recorre é o executado, que afirma não estar demonstrada a inexistência do imóvel e não haver motivo para a anulação dos atos processuais, bem como da imposição da penalidade processual porque a todo o tempo teve comportamento cooperativo, inclusive postulando a avaliação do imóvel.

O recurso foi processado com efeito suspensivo e apenas o arrematante o respondeu, manifestando-se pela manutenção da decisão.

É o relatório.

Inexiste impedimento ao conhecimento do recurso.

Reproduzo a percutiente fundamentação da decisão interlocutória discutida, o que a um só tempo permite a compreensão dos fatos e a verificação da adequação da solução adotada:

“A situação tratada nos autos, além de inusitada, é bastante peculiar, de modo que a sua análise deve se pautar, para além do direito positivado, na razoabilidade e nos princípios gerais de direito.

A matéria tratada, por versar sobre nulidade absoluta, é de ordem pública, podendo ser conhecida até mesmo de ofício pelo juízo, de modo que não se sujeita ao prazo previsto no artigo 903, do CPC, como invocado pelo exequente. De todo modo, foi prontamente arguida pelo arrematante, tão logo teve conhecimento dos fatos.

Os elementos de convicção evidenciam que o imóvel penhorado nos autos (fls. 170/171), por nomeação dos executados (fls. 122/123), e, posteriormente, arrematado em leilão judicial (fls. 346/347), não tem efetiva existência do plano fático. Em outros termos, apesar de haver registro pertinente a ele junto ao Cartório de Registro de Imóveis (fls. 133/141), não tem correspondência com o mundo real.

O Oficial de Registro de Imóveis, instado a tanto,

esclareceu que tudo realmente indica que o imóvel arrematado não existe, declinando as razões para tal conclusão: "(...) Pertinente à indagação a respeito da situação do imóvel descrito na matrícula 7.045, indicando, de forma clara e objetiva, se há evidências de que não possui existência no plano fático, informamos ao ilustre magistrado que aparentemente pelas informações que esta Serventia tem até o presente momento, tudo está indicando que o imóvel em questão não existe de fato, ou, caso exista, a área real seja bem inferior àquela constante da matrícula. Tal conclusão é motivada principalmente por duas razões: a primeira, refere-se à ausência de averbação da reserva legal e/ou Cadastro Ambiental Rural (CAR) na matrícula até o presente momento, situação essa que é bastante incomum, em se tratando de uma área superior à 1.400,00ha; a segunda, pelo fato de em mais de uma oportunidade este Cartório ter sido procurado por servidores do Fórum local objetivando obter informações acerca da localização do imóvel em questão, e nos ter relatado que não conseguem encontrar a área constante da matrícula nº 7.045. (...)". (fls. 649/653).

Também apontou que a situação não é inédita, posto já ter havido o reconhecimento de inexistência fática de outro imóvel que estava registrado sua jurisdição: "(...) No que se refere à indagação se houve imóveis, sob a jurisdição deste Oficial de Registro, que foram declarados judicialmente inexistentes, informo ao ilustre magistrado que houve sim imóveis declarados judicialmente inexistentes. Esclareço que por

intermédio do Ofício DNPJ nº 2036/2002, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Goiás, baseado nas provas colhidas no processo nº 471615/2000, fora declarado como inexistente o imóvel rural denominado de “FAZENDA SANTA LUZIA”, por consequência, todas as matrículas que tiveram origem do respectivo imóvel não possuem existência fática. (...). (fls. 649/653).

O Oficial de Justiça, que goza de fé pública, por ocasião do cumprimento do mandado de imissão de posse (fls. 605/606), mesmo de posse das indicações do roteiro de acesso, certificou não ter localizado o imóvel após diligenciar pela região (fls.607), apontando que o imóvel poderia não existir de fato.

O executado, por seu turno, intimado formalmente a esclarecer sobre a existência do imóvel, quem seria seu administrador e a fornecer indicações precisas para sua localização, nos termos da decisão de fls. 620/622, deixou de fazê-lo, limitando-se a dizer que desconhece a existência de sobreposição de áreas no imóvel e não haver alguém que administre o bem (fls. 655/658).

E não há razões concretas para que deixasse de fazê-lo, posto que, conforme já asseverado (fls. 620/622), o executado era domiciliado no município de São Miguel do Araguaia, na Avenida São Paulo, Qd. 05, Lt.07/09, Setor Bosque da Saúde, conforme constou em escritura pública, bem como deu o bem em hipoteca para contrair empréstimo em favor de

empresa da qual era sócio, que também funcionava naquele município. Ou seja, morava no próprio município em que localizado o imóvel, foi sócio de pessoa jurídica estabelecida no mesmo município, e foi quem contratou o laudo de avaliação elaborado por engenheiro civil, conforme consta na ART (fls. 165).

Além disso, se o imóvel, conforme descrito no laudo de avaliação, ilustrado com supostas fotografias do local (fls. 161/163), possuía uma casa sede e duas casas de funcionários, além de um curral para duzentas cabeças de gado, certamente o executado manteria alguém administrando o imóvel.

A inexistência de administrador algum, por consequência, conforme reconhecido pelo próprio executado, constitui evidência indelével de que o imóvel não tem realmente existência do plano fático.

Nesse panorama, sopesadas as particularidades do caso concreto, deve se declarar não só a nulidade da arrematação, por ter como objeto imóvel inexistente, como também a nulidade da própria penhora.

Com tais fundamentos, DECLARO A NULIDADE DA PENHORA (fls.170/171), bem como de todos os atos subsequentes a ela pertinentes, notadamente a NULIDADE DA ARREMATAÇÃO, acolhendo, por via de consequência, o pedido formulado pelo arrematante.

Pois bem.

O executado indicou o bem imóvel à penhora.

Indicou bem imóvel cuja arrematação revelou-se de duvidosa registrabilidade, dado o que informou o oficial de registro imobiliário, e que o oficial de justiça constatou inexistente.

Inexistência que não foi afastada por meio de uma única prova apresentada pelo executado, que se limita a argumentar sem nada comprovar.

Dada a ausência do suporte fático da existência do bem, corretamente o magistrado anulou a penhora, pois o ato construtivo se presta à efetivação da responsabilidade patrimonial do devedor, não se tratando de uma abstração.

Diante disto, é ociosa qualquer discussão a respeito da perfectibilidade da arrematação e da consumação do prazo de sua anulação nos próprios autos.

De qualquer maneira, registre-se que o tratamento dado à invalidação da arrematação pelo art. 903 do CPP tem a finalidade de garantir a satisfação do crédito, e não a irresponsabilidade patrimonial do devedor.

E ainda que assim não se entendesse, no caso concreto o prazo de 10 dias para a anulação da arrematação haveria de ser contado do conhecimento do vício, que se deu apenas com a certidão do oficial de justiça atestando a realidade de fato e constituiu a *actio nata*.

Portanto, o douto magistrado que preside o feito deu a melhor solução para o problema criado pelo executado.

Executado que ainda foi bem responsabilizado comportamento atentatório à dignidade da justiça, pois não se concebe indicar bem à penhora, ofertar parecer técnico de avaliação e ainda reclamar por meio de agravo de instrumento a realização de uma nova



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

avaliação de um imóvel constatado inexistente.

Assim, e observado que o exequente não respondeu o presente recurso de modo a manifestar interesse na manutenção da arrematação, o que também motivou a atribuição do efeito suspensivo, é de ser rejeitada a pretensão recursal.

Voto pelo IMPROVIMENTO do presente recurso.

LUÍS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL

Relator