



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304135

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2014053-78.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante NW1 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO, são agravados OLIMPO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e JULIAN FERNANDES BRUZON.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), FÁBIO PODESTÁ E ADEMIR BENEDITO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

DÉCIO RODRIGUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 24683

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014053-78.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

**AGRAVANTE: NW1 FUNDO DE INVESTIMENTO
MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**

**AGRAVADOS: OLIMPO PARTICIPAÇÕES E
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Cédula de crédito bancário. Pugnou pela homologação da média dos valores apurados a título de avaliação do bem. Decisão mantida pelos seus próprios fundamentos “ex vi” do artigo 252 do Regimento Interno do E. TJSP. Recurso improvido.

Cuida-se de agravo de instrumento por meio

do qual quer ver, a parte agravante, reformada a r. decisão de primeiro grau que negou pedido de avaliação de bem imóvel.

Pretende, a parte agravante, em síntese, que seja provido o presente recurso para “*a realização de leilão judicial para alienação do imóvel de matrícula nº 7.730 do RGI de Monte Mor/SP.*”.

É o relatório.

O recurso não merece prosperar.

Conforme bem decidido:

“*Vistos.*

(...)

2. Em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 7.730 do Registro de Imóveis de Monte Mor, o que foi penhorado na decisão de fls.790/791 foram os direitos que os executados possuem sobre o imóvel alienado fiduciariamente para terceiros e não o imóvel em si, razão pela qual, na esteira do item 5 da decisão de fls. 1319/1321, a avaliação do bem, seja pela exequente seja por perito judicial, em nada auxilia no prosseguimento da execução, pois não pode o imóvel

impugnação ser alienado, mas apenas os direitos dos executados sobre o bem, cabendo a alienação do imóvel, com preferência absoluta do credor fiduciário sobre o valor da arrematação, ocorrer apenas se a alienação da posição contratual da parte executada for infrutífera.

Neste passo, como serão alienados apenas os direitos do executado sobre o imóvel, havendo apenas substituição da posição contratual do executado pelo arrematante, sem que a garantia do Banco Industrial do Brasil seja atingida, bastará que o credor fiduciário, no caso de inadimplência do executado ou do arrematante em relação às prestações do imóvel, adote o procedimento para a consolidação da propriedade, sem necessidade alguma de análise de crédito do arrematante.

A única coisa que muda para o Banco Industrial do Brasil no caso de arrematação dos direitos do executado é quem será o responsável pelo pagamento das prestações,

mantendo-se hígida a garantia fiduciária entregue à instituição financeira.

Pelo que extrai do Processo nº 1144016-55.2022.8.26.0100, o executado está inadimplente com as prestações do contrato em que houve a alienação fiduciária. Para que se viabilize a hasta pública referente aos direitos dos executados sobre o imóvel (leia-se: sobre a alienação da posição contratual do devedor), apresente O Banco Industrial do Brasil as informações de forma objetiva: a) qual o valor total efetivamente pago pelo devedor até a data da resposta nos autos; b) qual o valor em aberto em relação às prestações vencidas até a data da manifestação nos autos; c) qual o valor em aberto referente às prestações vincendas a partir da datada resposta nos autos; d) qual o valor de cada prestação, quantas prestações foram contratadas e quantas faltam até a quitação (desprezando as vencidas e não pagas que informará no item b); e) informe se já iniciou o procedimento de consolidação da propriedade.

Recolha o exequente a taxa postal para intimação do credor fiduciário para prestar as informações necessárias.”

Em que pese os argumentos da parte agravante, nada trouxe os autos capaz de ilidir o quanto decidido em primeiro grau.

A decisão não merece, portanto, qualquer modificação, eis que enfrentados todos os argumentos em consonância com o entendimento esposado por esse Tribunal e Superiores, ficando mantida **in totum** pelos seus próprios fundamentos **ex vi** do artigo 252 do Regimento Interno do E. TJSP.

Pelo exposto, pelo meu voto, é negado provimento ao recurso.

DÉCIO RODRIGUES

Relator