



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314056

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045729-44.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante DIOGO MARTINS COLUCCI, Interessados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRÊS PALMEIRAS, FABIO LUIZ ARIBONI - ESPÓLIO, ORALINA MOSSO ARIBONI, MARIANGELA BELLISSIMO UEBARA (DESTAK LEILÕES) - JUCESP 893, MUNICÍPIO DE COTIA e CONDOMÍNIO VALLE DOS IPÊS, é agravado SOLAMI CONSULTORIA PREDIL LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2045729-44.2025.8.26.0000

Agravante: Diogo Martins Colucci

Agravada: Solami Consultoria Predil Ltda

Comarca: São Paulo

Voto nº 482

Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Arrematação de imóvel em leilão judicial de forma parcelada. Expedição da carta de arrematação condicionada ao pagamento integral do preço. Irresignação do arrematante. Expedição da carta de arrematação vinculada à prestação de garantia, ao pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução. Desnecessidade da quitação integral. Previsão legal de hipoteca do próprio imóvel arrematado como garantia. Inteligência do artigo 901, § 1º, do CPC. Reforma da decisão. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Diogo Martins Colucci contra a r. decisão de fls. 982 dos autos de origem, que, em cumprimento de sentença advindo de ação de cobrança movida pelo Condomínio Edifício Três Palmeiras em face de Solami Consultoria Predial Ltda. e outros, decidiu: *"A carta de arrematação será expedida após a quitação integral do preço do imóvel (artigo 901, §1º, do Código de Processo Civil). A verificação de existência de débitos tributários deve ser feita pela própria parte e independe de ordem judicial"*.

Pugna o agravante, arrematante, pela reforma da decisão. Argumenta que o parcelamento do valor da arrematação não obsta a expedição da carta de arrematação, uma vez que a dívida está garantida pelo próprio imóvel, nos termos do artigo 895, § 1º, do Código de Processo Civil (fls. 01/05).

Recurso recebido, preparado (fls. 41 e 42) e com concessão de tutela provisória (fls. 44/46).

Intimada (fls. 48), a agravada não apresentou contraminuta (fls.

50).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Com efeito, o agravante arrematou imóvel leiloadado na ação de cobrança nº 0133541-24.2003.8.26.0100, em fase de cumprimento de sentença, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, pelo valor de R\$ 230.000,00. Do auto de arrematação, constata-se que o agravante postulou o pagamento da entrada no importe de R\$ 57.500,00 e do remanescente em 30 parcelas de R\$ 5.750,00.

De fato, o Código de Processo Civil permite o pagamento em prestações, não condicionando a expedição da carta de arrematação à quitação do preço da arrematação. Isto porque, o artigo 895, § 1º, prevê a hipoteca do próprio bem imóvel em caso de pagamento do parcelamento.

Por sua vez, o artigo 903 do Código de Processo Civil garante a transmissão ao arrematante da titularidade e da posse do imóvel, uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

No caso concreto, lavrado o auto de arrematação e assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz (fls. 932 e 940 dos autos originários), a arrematação considera-se perfeita e acabada a arrematação, só podendo ser invalidada por ação autônoma (art. 903, § 4º, CPC).

Houve, ainda, o pagamento de 25% do valor do débito (fls. 933) e da comissão da leiloeira (fls. 934), com a homologação do parcelamento do saldo remanescente em 30 prestações mensais e sucessivas (fls. 927).

Nesse cenário, não se visualiza óbice à expedição de carta de arrematação, porque, como explanado, o imóvel arrematado servirá de garantia ao pagamento das prestações por meio de averbação da hipoteca na matrícula do imóvel.

Nesse sentido é a jurisprudência desta E. Corte:

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (AÇÃO DE COBRANÇA) Decisão judicial que ponderou que após a realização integral do depósito do preço e quitação dos tributos pertinentes, no prazo de 20 dias, deveria o arrematante providenciar o necessário à expedição de carta de arrematação Alegação de que condicionar a expedição da “Carta de Arrematação” e do “Mandado de Imissão na Posse” ao pagamento integral das parcelas da arrematação e dos tributos contraria o ordenamento jurídico brasileiro e o Edital homologado, e, ainda, entendimento Jurisprudencial das mais diversas câmaras do E. TJSP Cabimento Hipótese na qual se verifica que o art. 895, § 1º deixa claro que a proposta deverá prever oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até trinta meses, conforme ocorreu no presente caso, sendo certo que a dívida está garantida pelo próprio imóvel, e o valor das parcelas faltantes deverão ser recolhidos mês a mês, e que na hipótese de não ser observado os pagamentos, deve incidir o disposto nos §§ 4º e 5º do mencionado dispositivo Admitida a arrematação por meio de pagamento parcelado, tendo transcorrido o prazo de 10 dias (art. 903, § 1º do CPC), nada há a desabonar sejam expedidos a carta de arrematação e, se necessário, o mandado de imissão na posse, conforme preconiza o parágrafo terceiro do art. 903 do CPC Decisão reformada Agravo de instrumento provido. Dispositivo: Dão provimento ao recurso” (Agravo de Instrumento nº 2359376-67.2024.8.26.0000; Relator: Ricardo Negrão; 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Data do julgamento: 12/02/2025)

“Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Arrematação de bem imóvel de forma parcelada (art. 895 do CPC). Decisão que condicionou a assinatura do auto à quitação de todas as parcelas. Descabimento. Arrematado o imóvel levado a leilão, a forma de pagamento parcelado não obsta a emissão e assinatura do auto e carta, sob pena de impedir o exercício da plena propriedade pelo arrematante e de postergar os efeitos da arrematação. Não há razão nem previsão legal para condicionar a assinatura do auto à quitação integral do preço, garantindo-se por hipoteca o adimplemento. Recurso provido” (Agravo de Instrumento nº 2222974-76.2024.8.26.0000; Relatora: Celina Dietrich Trigueiros; 34ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 30/10/2024)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De rigor, portanto, a reforma da decisão agravada, para o fim de determinar a expedição da carta de arrematação, com anotação de hipoteca judicial sobre o bem até a quitação integral do valor.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, a fim de confirmar a tutela antecipada recursal concedida às fls. 44/46.

MARRONE SAMPAIO
Relator