



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320479

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2026573-70.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante LÚCIA IRENE FERREIRA E SILVA, é agravada RAFAELA TAVARES DE CAMPOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2026573-70.2025.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Lúcia Irene Ferreira e Silva

Agravado: Rafaela Tavares de Campos

**Interessados: Livia Paula Ferreira e Silva, Vegas Leilão e Eventos Ltda.,
Associação dos Moradores e Proprietários do Loteamento Fechado
Belvedere dos Cristais e Hugo Alexandre Pedro Alem**

Comarca: Ribeirão Preto

Juíza: Mayra Callegari Gomes de Almeida

Voto nº 32528

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que rejeitou os embargos à arrematação imobiliária, homologando a proposta de pagamento parcelado. Ação de despejo c.c. cobrança. Locação residencial. Sentença de procedência. Trânsito em julgado. Cumprimento de sentença. Arrematação imobiliária. Proposta de pagamento parcelado. Ainda que a proposta de arrematação parcelada tenha sido apresentada minutos antes do encerramento da segunda praça, não há falar em nulidade do leilão, por intempestividade (art. 895, inciso II, do CPC/15). Ausentes outros licitantes no certame, não se antevê ofensa aos princípios da transparência/publicidade/isonomia, tampouco violação ao devido processo legal ou à menor onerosidade ao devedor, prevalecendo o interesse do credor na satisfação da execução. Precedente. Em se tratando de arrematação imobiliária, não se cogita de pagamento intempestivo da caução, pois a garantia se dá pela hipoteca judiciária do próprio bem (art. 895, § 1º, do CPC/15). Quanto à alegada intenção de remição da dívida (art. 826 do CPC/15), inexistem elementos concretos indicadores da pretensão da agravante de solver o débito, remindo a execução. Precedente. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento, com requerimento de efeito suspensivo, interposto por Lúcia Irene Ferreira e Silva, em razão da r. decisão de fls. 527/528, proferida no cumprimento de sentença nº. 0009110-33.2018.8.26.0506, pelo MM. Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, que rejeitou os embargos à arrematação imobiliária, homologando a proposta de pagamento parcelado.

Alega a agravante, em resumo, que o leilão é nulo, pois a proposta de arrematação parcelada é intempestiva (art. 895, inciso II, do CPC/15), assim como o pagamento da caução, inviabilizada a remição da dívida (art. 826 do CPC/15).

O requerimento de efeito suspensivo foi deferido (fls. 21/22).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de resposta (fls. 27/33).

É o relatório.

Decido:

Trata-se de ação de despejo c.c. cobrança, fundada em locação residencial, julgada procedente, com trânsito em julgado, em fase de cumprimento de sentença, com arrematação imobiliária. A r. decisão recorrida rejeitou os embargos à arrematação imobiliária, homologando a proposta de pagamento parcelado, nos seguintes termos:

“Vistos.

Fls. 457/466: trata-se de embargos à arrematação opostos sob o fundamento de que a proposta de parcelamento do preço oferecida pelo arrematante não fora apresentada dentro do prazo do artigo 895, II, do Código de Processo Civil. Por esse motivo, requereu a anulação da arrematação.

Intimada, a exequente manifestou-se.

Intimado, o leiloeiro manifestou-se (fls. 518/525).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

A presente impugnação está fundada exclusivamente na intempestividade da apresentação da proposta de pagamento parcelado do preço do bem objeto da hasta.

No entanto, a mera extemporaneidade da proposta, no caso em apreço, não configura prejuízo, tampouco a nulidade da

arrematação, haja vista ser a única apresentada no certame, devendo-se aplicar o princípio da instrumentalidade das formas, nos termos do art. 277 do CPC.

Em outras palavras, em que pese a proposta não tenha observado o prazo de apresentação e, desta feita, atrair os termos do art. 895, I e II, do CPC, fato é que as alegações de vícios insanáveis e má-fé não vieram acompanhados de nenhum elemento de prova que corroborasse para a nulidade do ato executivo.

Assim, na teoria dos atos processuais, não há declaração de nulidade do ato sem a prova do prejuízo (pas de nullité sans grief), devendo os atos serem aproveitados, sob pena de comprometer a duração razoável do processo e a economia processual.

Espelhando esse entendimento, assim já se pronunciou o E. TJSP:

Agravo de instrumento. Penhora de imóvel. Leilão judicial. Proposta de pagamento parcelado apresentado durante o segundo leilão, após o termo previsto no Art. 895, inciso II do CPC. Mitigação da interpretação. Possibilidade, tendo em vista as características do caso em tela. Única proposta apresentada no certame. Prejuízo não verificado. Validade da arrematação. Precedentes deste E. Tribunal em casos análogos. Recurso provido. (TJ-SP - AI: 21642923620218260000 SP 2164292-36.2021.8.26.0000, Relator: Walter Exner, Data de Julgamento: 07/10/2021, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/10/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que homologou proposta de aquisição de bem penhorado em prestações. Inconformismo dos executados, alegando que tal proposta é extemporânea e está em desacordo com o edital. Desacolhimento. Proposta apresentada após o encerramento do segundo leilão. Regra atinente ao limite temporal prevista no art. 895, II, do CPC, que comporta mitigação quando não se vislumbrar prejuízo às partes, mormente se não houver licitantes na segunda praça, como no caso. Precedentes deste E. TJSP. Valor ofertado que, além de respeitar o limite estipulado em edital para a segunda praça, está em consonância com o que dispõe o art. 891, parágrafo único, do CPC. Diante dos princípios da responsabilidade patrimonial, do resultado, da utilidade, da boa-fé e da economia e celeridade processuais, que norteiam o processo de execução, e considerando que o litígio se arrasta desde 2001, seria desarrazoado não homologar mencionada proposta. Decisão mantida. Recurso não provido. AGRAVO

INTERNO. Decisão que indeferiu o pedido de efeito suspensivo. Inconformismo dos recorrentes, insistindo na pretensão deduzida. Hipótese em que o julgamento de mérito do instrumental torna prejudicado o interno. Recurso prejudicado. (TJ-SP - AI: 21285438420238260000 São Paulo, Relator: Clara Maria Araújo Xavier, Data de Julgamento: 22/09/2023, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/09/2023)

Posto isso, REJEITO a presente impugnação e homologo a proposta do arrematante em segundo leilão.

Intimem-se as partes para se manifestarem em termos de prosseguimento, no prazo de 15 (quinze) dias.

Int.” (fls. 527/528 da origem – grifos originais)

Com efeito, ainda que a proposta de arrematação parcelada tenha sido apresentada minutos antes do encerramento da segunda praça (fls. 520 da origem), não há falar em nulidade do leilão, por intempestividade (art. 895, inciso II, do CPC/15).

Isso porque, ausentes outros licitantes no certame, não se antevê ofensa aos princípios da transparência/publicidade/isonomia, tampouco violação ao devido processo legal ou à menor onerosidade ao devedor, prevalecendo o interesse do credor na satisfação da execução. Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PROPOSTAS DE PAGAMENTO PARCELADO DO LANCE – VIABILIDADE. Insurgência da executada contra o fato de as propostas terem sido realizadas após o encerramento do leilão. Elementos dos autos que revelam que as propostas ocorreram poucos minutos após o término do certame. Leilão que não contou com a participação de licitantes. Inexistência de ofensa aos princípios da transparência, publicidade e isonomia. Medida que prestigia os princípios da satisfação da execução, que ocorre no interesse do credor e que, diante da ausência de prejuízo, não ofende ao devido processo legal e da menor onerosidade ao devedor. Irresignação contra a possibilidade de parcelamento do lance. Inconsistência. Previsão expressa em decisão judicial, no edital e na norma processual (art. 895, do CPC). **RECURSO DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO**

PREJUDICADO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2064601-78.2023.8.26.0000; Relator: Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2024; Data de Registro: 22/02/2024)

No mais, em se tratando de arrematação imobiliária, não se cogita de pagamento intempestivo da caução, pois a garantia se dá pela hipoteca judiciária do próprio bem (art. 895, § 1º, do CPC/15).

Sem prejuízo, quanto à alegada intenção de remição da dívida (art. 826 do CPC/15), inexistem elementos concretos indicadores da pretensão da agravante de solver o débito, remindo a execução. Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO — ACIDENTE DE TRÂNSITO — AÇÃO DE INDENIZAÇÃO — Cumprimento de Sentença — Pedido de anulação de arrematação. Alegação de ausência de intimação. Descabimento. Alegação da intenção de remição da dívida. Ausência de elementos concretos indicadores da intenção de solver a dívida. **RECURSO DESPROVIDO.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2032779-42.2021.8.26.0000; Relator: Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 12ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2021; Data de Registro: 19/03/2021))

Destarte, é caso de desprovimento recursal, mantida a r. decisão recorrida.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator