



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316848

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2045974-55.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de Conchal, em que são embargantes JOAQUIM CORREA DE SOUZA e FRANCISCA SOARES DE SOUZA, são embargados LUIZ EDNELSON FADEL e ANTONIA ELISETE MALVEZZI FADEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram os embargos apenas para suprir a omissão, com efeito meramente integrativo.** V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente), MENDES PEREIRA E ELÓI ESTEVÃO TROLY.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ACHILE ALESINA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 36592
EMB. DECL. : 2045974-55.2025.8.26.0000/50000
COMARCA : Foro de Conchal – Vara Única
EMBGTES. : Joaquim Correa de Souza e outro
EMBGDOS. : Luiz Ednelson Fadel e outro
Interessado : Caixa Econômica Federal

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE DEPÓSITO DO VALOR DA ARREMATAÇÃO NOS AUTOS DA EXECUÇÃO. OMISSÃO SANADA. IMPOSSIBILIDADE DE ACOLHIMENTO. EMBARGOS ACOLHIDOS, APENAS PARA SUPRIR A OMISSÃO, COM EFEITO MERAMENTE INTEGRATIVO.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento a agravo de instrumento interposto pelos exequentes, ora embargantes, mantendo a validade do leilão extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal e afastando a possibilidade de sua anulação no âmbito do processo executivo. Os embargantes apontam omissão quanto ao pedido subsidiário de depósito do valor da arrematação nos autos da execução.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Questões em discussão: (i) determinar se o acórdão incorreu em omissão ao não se manifestar sobre o pedido subsidiário de depósito do valor da arrematação nos autos da execução.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão embargado não se manifestou expressamente sobre o pedido subsidiário de que o valor da arrematação fosse revertido prioritariamente para a satisfação do crédito executado, o que configura omissão a ser sanada.

4. No entanto, o pedido não pode ser acolhido, pois a decisão embargada já reconheceu a necessidade de ação própria para discutir a validade do leilão extrajudicial, assegurando o contraditório e a ampla defesa à Caixa Econômica Federal (credora fiduciária) e ao arrematante, que não são partes no processo executivo.

5. O pedido de depósito do valor da arrematação nos autos da execução constitui consequência do leilão que se pretende anular e, por isso, deve ser igualmente analisado em ação autônoma.

6. O efeito modificativo para concessão de tutela a fim de impedir o registro da carta de arrematação até o ajuizamento de ação anulatória também não pode ser acolhida, pois interfere em interesses de terceiros e afronta os princípios do contraditório e da ampla defesa.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Embargos de declaração acolhidos, apenas para suprir a omissão, com efeito meramente integrativo.

Tese de julgamento:

“A omissão apta a justificar embargos de declaração ocorre quando a decisão deixa de se manifestar sobre ponto relevante expressamente arguido pela parte.

A análise sobre a destinação do produto da arrematação de leilão extrajudicial, envolvendo interesses de terceiros, deve ocorrer em ação própria, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa.

O acolhimento de embargos de declaração com efeito integrativo não implica modificação do julgado quando a omissão sanada não altera a fundamentação essencial da decisão embargada.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, I e II; 1.026, § 2º.

Trata-se de embargos de declaração ao v. acórdão que, por votação unânime, negou provimento ao recurso de agravo de instrumento interposto pelos exequentes, ora embargantes.

Com alegação de vício material no v. acórdão buscam os recorrentes sua declaração para o fim de modificar o julgado.

É o relatório.

Sustentam em síntese a necessidade de sanar omissão relevante, para que o pedido alternativo seja apreciado, a fim de determinar que o produto da arrematação seja ao menos depositado nos autos do processo de execução, possibilitando a parte exequente o recebimento do saldo remanescente.

Entendem que, mesmo quando a anulação do leilão deve ser discutida em ação própria, é cabível tutela provisória para impedir a transferência do imóvel e evitar prejuízos irreparáveis a parte recorrente.

Pois bem.

Acerca da alegada omissão quanto, ao pedido subsidiário, para ser determinado que o produto da arrematação seja ao menos depositado nos autos do processo de execução, assistem razão os embargantes, **sendo desnecessária a manifestação da parte embargada, diante da ausência de prejuízo, por se tratar de questão de integração do julgado e sem efeito modificativo, diante dos argumentos abaixo delineados.**

Constata-se que a pretensão recursal dos embargantes se limitou nos seguintes pedidos:

“[...] determinar a nulidade da consolidação e do leilão extrajudicial, sem a necessidade de ação autônoma. Requer, outrossim, caso não seja possível a anulação do leilão, por esta via, que o valor da arrematação seja revertido prioritariamente para a satisfação do crédito executado, mediante depósito [...]” (g.n.).

Denota-se nos autos que houve penhora sobre os direitos adquiridos do imóvel de matrícula nº 6.750, alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (fls. 135 dos autos principais). E houve informação que fora realizada a venda deste imóvel através de leilão extrajudicial,

requerendo os embargantes, a anulação deste ato.

Com relação a pretensão de nulidade do leilão, o v. acórdão bem fundamentou que *“os documentos apresentados restam insuficientes para analisar de forma pormenorizada a anulação do leilão extrajudicial realizado.”* (fls. 63).

E continuou que (fls. 63):

“[...] Os documentos apresentados restam insuficientes para analisar de forma pormenorizada a anulação do leilão extrajudicial realizado.

E como se não bastasse, resta evidente que deve ser preservado o contraditório e ampla defesa para ser anulado qualquer ato extrajudicial, sobretudo quando se trata de interesses da Caixa Econômica Federal (credora fiduciária) e do arrematante, que sequer são partes no presente feito.

Com relação ao alegado vício ocorrido (ausência de notificação) no procedimento expropriação do bem (leilão extrajudicial) que supostamente invalida a arrematação aferida, como bem-posto pelo juízo de primeira instância, este fato deveria ter sido objeto de ação própria, visto que o arrematante é terceiro de boa-fé que não praticou nenhum ato capaz de gerar vício na aquisição da propriedade, devendo assim, ser observado e preservado o contraditório e ampla defesa, repise-se.

Destarte, a presente execução vincula exclusivamente as partes contratantes, ou seja, produz eficácia somente entre aqueles que se vincularam, não aproveitando ou prejudicando terceiros.” (g.n.).

Todavia, o v. aresto nada mencionou sobre o pedido subsidiário, qual seja, *“caso não seja possível a anulação do leilão, por esta via, que o valor da arrematação seja revertido prioritariamente para a satisfação do crédito executado, mediante depósito nos autos.”* (fls. 17).

No entanto, constata-se que o pedido subsidiário não pode ser acolhido.

Isso porque, o v. acórdão discorreu de forma detalhada sobre a necessidade de ação própria, a fim de ser preservado o contraditório e ampla defesa, no que se refere a alegação de nulidade do leilão extrajudicial, sobretudo quando se trata de interesses da Caixa Econômica Federal (credora fiduciária) e do arrematante, que sequer são partes no presente feito.

E o pedido subsidiário, **sobre a questão do valor da arrematação, se trata de consequência do leilão que se pretende**

anular, e deve também ser analisada em ação autônoma.

A parte recorrente pretende que o valor da arrematação (que foi feito por terceiro), de leilão extrajudicial, seja depositado nos autos da execução, restando, por óbvio, o não acolhido desta pretensão, por atingir interesse de terceiro que sequer é parte nos autos, devendo ser preservado o contraditório e ampla defesa, bem delineado no v. acórdão combatido.

Nesse contexto, não há que se falar em efeito modificativo pretendido pela parte embargante, para concessão de tutela de urgência, a fim de impedir o registro de carta de arrematação, até a propositura de ação anulatória (fls. 04), uma vez que a matéria envolve terceiros interessados (Caixa Econômica Federal e arrematante), devendo ser preservados os princípios constitucionais da ampla defesa e contraditório, nos termos expostos.

Com base nisso, em homenagem à segurança que se espera das decisões judiciais, é mesmo o caso de ser sanada a omissão apontada.

Embargos acolhidos, com efeito meramente integrativo.

Por fim, fica a parte embargante advertida de que a reiteração do recurso sob o mesmo fundamento poderá ensejar a aplicação das penalidades processuais cabíveis, por força do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Ante o exposto, **ACOLHEM-SE** os embargos apenas para suprir a omissão apontada e com efeito meramente integrativo.

ACHILE ALESINA

Relator