



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321464

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2391400-51.2024.8.26.0000, da Comarca de Embu-Guaçu, em que é agravante LUIZ ROBERTO LOPES FRAGOSO, é agravado CONDOMÍNIO VALE DAS FONTES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.743
AGRAVO N° : 2391400-51.2024.8.26.0000
COMARCA : EMBU-GUAÇU - VARA ÚNICA
AGRAVANTE : LUIZ ROBERTO LOPES FRAGOSO
AGRAVADO : CONDOMÍNIO VALE DAS FONTES
JUIZ : WILLI LUCARELLI

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Cobrança. Rateio condominial. Fase de Cumprimento de Sentença. DECISÃO que rejeitou o pedido de anulação da arrematação do lote em questão, com a restituição da quantia paga. INCONFORMISMO do arrematante deduzido no Recurso. EXAME: Alegação de omissão no edital de praceamento quanto à constituição de Área de Preservação Permanente – APP, impossibilitando a construção no local. Arrematação que se aperfeiçoou com a assinatura do "Auto" correspondente. Alegada nulidade que comporta discussão em sede de eventual Ação Autônoma. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão proferida nos autos da Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, que o Condomínio agravado moveu contra Alfredo Campos Isaac, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 1.050/1.051 dos autos principais.

Argumenta o agravante, em resumo, que arrematou o imóvel em causa no dia 20 de junho de 2017; a documentação copiada nos autos comprova que comunicou ao leiloeiro o interesse no desfazimento do negócio em fevereiro de 2021, ante a

notícia de que se trata de Área de Preservação Permanente; a Administradora do Condomínio exequente apresentou Matrícula referente a imóvel diverso do arrematado, a fim de comprovar a regularidade do bem; foi informado pela Síndica do Condomínio exequente que o imóvel está localizado em Área de Preservação Permanente, impossibilitando a construção no local; houve omissão no edital de praxeamento do lote em questão; deve ser cancelada a arrematação, com a restituição dos valores pagos (fls. 1/10).

O Recurso foi recebido com efeito suspensivo (fl. 47) e as partes apresentaram contraminuta (fls. 50/53 e 55/61).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão proferida nos autos da Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, que o Condomínio agravado moveu contra Alfredo Campos Isaac, proferida pelo MM. Juiz “a quo” nos termos seguintes:

“Vistos. Fls. 1036/1039: Alega o arrematante que tomou conhecimento pela síndica do condomínio de que o lote arrematado estaria situado em área de preservação permanente e que por esse motivo não poderia receber construção. Aduz que essa restrição não constou do edital de leilão, pelo que requer o cancelamento da arrematação, com consequente devolução dos valores pagos. Em que pesem as alegações do arrematante, não há nos autos qualquer comprovação da aventada restrição ambiental, sendo certo que o arrematante baseia seu pedido unicamente na conversa informal que teria tido com a síndica, sequer juntou documento oficial expedido pelos órgãos públicos

ambientais a corroborar suas afirmações. Além do mais, inexistente tal averbação na matrícula do imóvel (fls. 218/300) A informação trazida pelo arrematante de que no terreno não pode haver construção por estar inserido em Área de Preservação Permanente carece de comprovação nos autos, razão pela qual não pode ser considerada por este Juízo para fins de acolhimento do pedido de cancelamento da arrematação. De mais a mais, imperioso consignar que o artigo 903, §5º, inciso I, do Código de Processo Civil, prevê que o arrematante pode desistir da arrematação, com a devolução dos valores que tiver pago, se, nos 10 dias seguintes, demonstrar a existência de gravame não constante do edital do praxeamento. Ora, o arrematante assinou o auto de arrematação em 20 de junho de 2017 (fls. 620), pagou o lance de forma parcelada em 30 (trinta) prestações e somente em 31 de julho de 2024 se insurge contra a arrematação (fls. 940/941). Conforme print juntado pelo próprio arrematante (fls. 1043/1046), a conversa com a síndica sobre a restrição do terreno teria ocorrido ainda no ano de 2017, contudo, vê-se dos documentos juntados posteriormente, em 2018, que o arrematante não manifestou qualquer inconformismo com a arrematação (fls. 664, 677, 678 e 679). Assim, ausentes quaisquer das hipóteses do artigo 903, § 5º, do CPC, o mero arrependimento do arrematante não possui o condão de ensejar o cancelamento da arrematação, razão pela qual indefiro o pedido. Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado: "Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão guerreada que indeferiu o pedido de desistência da arrematação. Insurgência. Inadmissibilidade. Intempestividade. Pedido de desistência efetuado após o decurso do prazo de 10 dias úteis após a arrematação. Exegese do artigo 903, §5, inc. I, do CPC. Decisão mantida. Aplicação do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça. Recurso não provido.(TJSP; 2267196-42.2018.8.26.0000; Rel.:Fábio Quadros; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí -3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2019)" Por fim, defiro o levantamento pelo exequente dos valores depositados nos autos, conforme formulário MLE juntado às fls. 1019. Com o levantamento, manifeste-se o exequente quanto à satisfação do crédito, sendo que o silêncio importará na extinção do processo, nos termos do artigo 924, inciso II, do Código de Processo Civil. Intime-se. Embu-Guacu, 21 de novembro de 2024." ("sic", fls. 1.050/1.051 dos autos principais).

Embora o teor das razões recursais, a r. decisão agravada deve ser mantida.

Com efeito, observa-se que, determinado o praxeamento do lote de propriedade do executado, houve a arrematação da unidade condominial pelo agravante no dia **20 de junho de 2017**, nos termos do Auto de Arrematação assinado pelas partes (fl. 620 dos autos principais).

Após, o leiloeiro noticiou nos autos o pedido administrativo formulado pelo arrematante, ora agravante, no dia **03 de fevereiro de 2021**, visando cancelar a arrematação por estar o imóvel localizado em Área de Preservação Permanente (v. cópia de fls. 23/25). Demais, o arrematante requereu novamente o cancelamento da arrematação, mediante petição protocolizada no dia **19 de outubro de 2024**, copiando nos autos “*prints*” de mensagens encaminhadas pela Síndica do Condomínio (v. cópia de fls. 32/42).

Malgrado a pretensão do arrematante, a arrematação em causa foi aperfeiçoada há muito, restando a ele discutir eventual nulidade em Ação Autônoma, “*ex vi*” do artigo 903, § 4º, do Código de Processo Civil.

O Recurso não comporta acolhimento por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2155630-78.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Mandato

Relator(a): Walter Exner

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 24/01/2025

Data de publicação: 24/01/2025

Ementa: Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Prestação de serviços advocatícios. Penhora de imóvel. **Arrematação perfectibilizada com a expedição de carta de arrematação. Petição que informa a arrematação do mesmo imóvel em autos distintos. Declaração de nulidade do primeiro leilão. Impossibilidade. Análise que depende de ajuizamento de ação autônoma. Inteligência do art. 903, § 4º, do CPC.** Pendente ação anulatória movida pelo primeiro arrematante junto à Vara Federal das Execuções Fiscais. Nulidade afastada. Decisão reformada. Recurso provido.

2114457-11.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Alienação Fiduciária

Relator(a): Marcondes D'Angelo

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 26/09/2023

Data de publicação: 26/09/2023

Ementa: RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – BEM MÓVEL – BUSCA E APREENSÃO – CONVERSÃO EM EXECUÇÃO PELO EQUIVALENTE – PENHORA DE IMÓVEL – ALIENAÇÃO JUDICIAL – IMISSÃO DE POSSE – INTERVENÇÃO DE TERCEIROS. Penhorado imóvel registrado em nome da pessoa jurídica executada, foi avaliado externamente e levado a leilão judicial, sem que tenha havido contato com os ocupantes. **Arrematado o bem, foi expedido o auto e a carta de arrematação. Deferido o mandado de imissão de posse, intervieram no feito os ocupantes do imóvel apontando que residem no bem desde criança, há mais de 20 (vinte) anos, o qual teria sido adquirido por compromisso de compra e venda por seus pais. Pretensão dos possuidores de anular a arrematação por vícios tocantes à incorreta identificação do imóvel, avaliação por preço vil, falta de intimação e outros, informando ainda a distribuição de ação de usucapião. Inviabilidade da discussão no âmbito desta execução, pois, expedida a carta de arrematação, a invalidação da arrematação somente poderá ser pleiteada em ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário (Código de Processo Civil, artigo 903, §4º).** Decisão agravada que deferiu a imissão de posse mantida. Recurso de agravo de instrumento não provido

2300288-98.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Seguro

Relator(a): Celso Alves de Rezende

Comarca: Campinas

Órgão julgador: 16ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 05/12/2024

Data de publicação: 05/12/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE REJEITOU PEDIDO DE CANCELAMENTO DE ARREMATACÃO. INCONFORMISMO DO ARREMATANTE. RECURSO DESPROVIDO. 1. Alegação de que o ato não pode ser considerado perfeito e acabado, em vista de o estado do bem não condizer com a avaliação. Invalidação da arrematação deverá ser pleiteada em ação autônoma, se o caso, com aplicação da norma expressa no art. 903, § 4º, do CPC. 2. Edital que continha informações da venda do bem no estado de conservação, sem garantia, e permitia a vistoria do bem pelos interessados. Onus de verificação do estado do bem que cabia ao arrematante. Arrematação que se operou de forma válida e que merece subsistir. 3. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora