



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000342202

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2361019-60.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes AUTO POSTO NOBRE LTDA, ALVARO MEZZARANO e ZULEIDE ALVES, são agravados RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S.A. e ANTONIO JOSE LOUREIRO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), MARCELO IELO AMARO E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2361019-60.2024.8.26.0000

Agravantes: Auto Posto Nobre Ltda, Alvaro Mezzarano e Zuleide Alves

Agravados: Raízen Combustíveis S.a. e Antonio Jose Loureiro da Silva

Comarca de Origem: São Paulo

Juiz da Vara de origem: Diego Ferreira Mendes

Voto nº 10.016

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA. HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto por Autoposto Nobre Ltda Auto Posto Nobre Ltda, Álvaro Mezzarano e Zuleide Alves contra decisão que homologou acordo entre exequente e executado, mas afirmou sua ineficácia perante a arrematação previamente aperfeiçoada, razão pela qual determinou a expedição de carta de arrematação e imissão na posse.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em avaliar o aperfeiçoamento do ato de arrematação e a legalidade da decisão que homologou acordo entre as partes, apesar da arrematação de ter sido considerada perfeita e acabada.

III. Razões de Decidir

3. A arrematação é considerada perfeita e acabada com a assinatura do auto pelo juiz, arrematante e leiloeiro, conforme art. 903 do CPC. Decisão judicial que serviu como auto de arrematação e fez as vezes da assinatura do juiz, enquanto o arrematante e leiloeiro procederam às assinaturas necessárias após sua formalização.

4. A celebração de acordo entre exequente e executado após o aperfeiçoamento da arrematação é insuscetível de operar efeitos perante o arrematante. Impossibilidade de sua homologação diante da expressa previsão de cancelamento da arrematação judicial aperfeiçoada.

IV. Dispositivo

5. Recurso provido em parte apenas para reformar o capítulo da decisão responsável por homologar o acordo entre exequente e executados.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 903.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2312868-63.2024.8.26.0000, Rel. Marcelo Ielo Amaro, 16ª Câmara de Direito Privado, j. 10/02/2025.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

TJSP, Agravo de Instrumento 2144065-54.2023.8.26.0000, Rel. Renato Rangel Desinano, 11ª Câmara de Direito Privado, j. 02/08/2023.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Autoposto Nobre Ltda Auto Posto Nobre Ltda, Álvaro Mezzarano e Zuleide Alves contra a r. decisão de fls. 538/539 da origem, responsável por homologar o acordo celebrado entre exequente e executado, afirmar sua ineficácia perante a arrematação previamente aperfeiçoada e determinar a expedição de carta de arrematação e imissão na posse. Confira-se:

- 1. Na decisão de fls. 437/441 restou expressamente consignado no item 8 da decisão que a própria decisão serviria de auto de arrematação, deforma que assinada a referida decisão em 28 de setembro de 2024, o acordo de fls. 493/496 não poderia partir do pressuposto de que o auto de arrematação não estaria assinado, assim, por ter o arrematante o direito de ver cumprido pelo Poder Judiciário os termos da arrematação, observo que a homologação do acordo não acarreta no desfazimento da arrematação, restando preservados os direitos do arrematante.*
- 2. No mais, homologo o acordo de fls. 493/496 para que produza efeitos entre as partes, em nada afetando a arrematação já tida como perfeita e acabada nas fls. 437/441.*
- 3. Não conheço de embargos declaratórios ofertados nas fls. 513/518 e nas fls. 535/537, uma vez que se tratam de nova discordância com a decisão judicial com o item 8 da decisão de fls. 437/441, contra a qual já fora interposto recurso ao qual fora negado o efeito suspensivo. Diante do exposto, **nego provimento** os embargos ofertados.*
- 4. Não conhecidos os embargos, expeça-se a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse em favor do arrematante.*

Sustentam os agravantes, em síntese, a ausência de aperfeiçoamento do ato de arrematação. Argumentam que a decisão que homologou o leilão, apresentada nas fls. 437/441, afirmou que a mesma decisão supriria a necessidade do auto de arrematação tradicional, formalizando a arrematação apenas com a assinatura do juiz, em clara violação ao dispositivo supramencionado (fl. 08). Defendem a inobservância dos

requisitos do art. 903 do Código de Processo Civil e do art. 269 das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça.

Subsidiariamente, apontam a teratologia da decisão, pois os *executados* enfrentam a possibilidade da perda do imóvel arrematado, ao mesmo tempo em que persiste a exigência do cumprimento do acordo homologado, se mostrando totalmente teratológica a decisão ora agravada. Requerem a concessão de efeito suspensivo e, ao cabo, a reforma da decisão combatida para reconhecer o não aperfeiçoamento do ato de arrematação (fl. 19). Subsidiariamente, pugnam para que *seja reconhecido a ausência do cumprimento da cláusula resolutiva no acordo celebrado, face a ausência de anulação do leilão, voltando ao status quo ante* (fl. 24).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 103/104) e processado com efeito suspensivo (fls. 109/110).

A agravada Raízen S/A manifestou sua concordância perante as pretensões da parte agravante (fls. 113/116).

O agravado Antônio José Loureiro da Silva, terceiro arrematante, apresentou contraminuta (fls. 118/121); sem preliminares.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De proêmio, o julgamento do presente recurso ocorrerá em conjunto ao agravo de instrumento nº 2327982-42.2024.8.26.0000, interpostos pelas mesmas partes, cada qual com seu respectivo voto.

A controvérsia recursal consiste em avaliar o aperfeiçoamento do ato de arrematação perante o juízo de origem e, em caso positivo, a legalidade do capítulo da decisão que homologou o acordo celebrado entre a parte exequente e executada a despeito da cláusula prevendo o cancelamento da arrematação judicial.

O artigo 903, *caput*, do Código de Processo Civil determina que a arrematação será considerada **perfeita, acabada e irretratável quando da assinatura do auto de arrematação** pelo juiz, arrematante e leiloeiro. O §1º do indicado dispositivo elenca as hipóteses de invalidade, ineficácia ou resolução do ato de arrematação, as quais, nos termos do §2º, devem ser suscitadas em até 10 (dez) dias do aperfeiçoamento da

arrematação.

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804;

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

A respeito da proteção ao arrematante de boa-fé consagrada pelo dispositivo, pertinente a transcrição da doutrina de Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero:

*Tendo em conta a proteção ao terceiro arrematante de boa-fé, a procedência dos embargos do executado, em execução autônoma, ou da impugnação, na fase de cumprimento de sentença condenatória por execução forçada, ou ainda da 'ação de invalidação' (que, na verdade, é em regra uma ação ressarcitória) de que trata o art. 903, §4º, CPC, **não leva, em princípio, ao desfazimento da arrematação** (art. 903, CPC). Em todos esses casos, tem o executado a haver do exequente indenização por perdas e danos (art. 903, caput, parte final, CPC), normalmente consistente no valor por esse recebido como produto da arrematação; caso inferior ao valor em que avaliado o bem, haverá do exequente também a diferença. Na realidade, o executado tem direito não só ao valor pelo qual foi alienado o bem — ou ao valor em que avaliado —, mas tem direito ao ressarcimento pelo dano experimentando em face da perda indevida do bem (arts. 186 e 927, CC). Pode o executado postular tutela ressarcitória em face da indevida perda de seu bem nos próprios autos da execução. Sendo o caso de dimensionar o dano experimentado pelo executado para além do valor em que arrematado ou aliviado o bem, cabe liquidação por arbitramento. (MARINONI,*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. Novo Código de Processo Civil Comentado, 3ª ed., São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2017, p. 967/968. – g. n.)

A expedição do mandado de imissão na posse exsurge enquanto consequência procedimental da arrematação perfeita e acabada, nos termos do art. 903, §3º, do Código de Processo Civil, e da jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça, inclusive desta C. 16ª Câmara de Direito Privado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial – Decisão que deferiu a expedição de mandado de imissão na posse – Insurgência do executado – Não acolhimento - Arrematação perfeita e acabada – Expedição do mandado de imissão na posse que é consequência do próprio procedimento da arrematação, conforme art. 903, § 3º, do CPC – Desnecessidade de ajuizamento de ação autônoma – Eventuais terceiros ocupantes que terão a possibilidade de proteger a sua posse nos termos da lei, não cabendo o executado agravante pleitear direito alheio em nome próprio (art. 18 do CPC) – Ausente óbice à expedição do mandado de imissão na posse - Decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2312868-63.2024.8.26.0000; Relator (a): Marcelo Ielo Amaro; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 10/02/2025)

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Decisão que indeferiu o pedido de expedição de mandado de imissão na posse do imóvel arrematado – Insurgência do arrematante – Cabimento – Expedição do mandado de imissão de posse que é consequência procedimental da arrematação – Inteligência dos artigos 901, § 1º e 903, § 3º do CPC – Desnecessidade de ajuizamento de ação autônoma – Precedentes – RECURSO PROVIDO, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2144065-54.2023.8.26.0000; Relator (a): Renato Rangel Desinano; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/08/2023; Data de Registro: 02/08/2023)

No caso sob análise, de encontro ao alegado pela parte agravante, o

arrematante e o leiloeiro procederam às respectivas assinaturas do auto de arrematação em **08/10/2024**, sendo o documento carreado aos autos no dia seguinte, em 09/10/2024 (fl. 461 da origem).

A assinatura do juízo *a quo*, a seu turno, havia sido proferida no bojo da decisão judicial anterior, responsável por rejeitar as alegações de nulidade do ato de arrematação em virtude da proposta de pagamento em prestações e assentar os parâmetros para a formalização do auto de arrematação – conforme efetuado pelo arrematante e leiloeiro no documento acima indicado.

Confira-se (fls. 437/441 da origem):

*8. Nesse passo, tendo em vista que a executada Zuleide não honrou com o pagamento do seu lance, realizado apenas para procrastinar o andamento do feito, defiro a arrematação realizada pelo segundo arrematante, Antônio José Loureiro da Silva do imóvel objeto da matrícula nº 111.327 do 10º Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, pelo valor de R\$1.277.544,21, a ser pago de forma parcelada com o depósito de R\$ 319.386,05, no prazo de 5 dias a contar da publicação da presente decisão, e os R\$958.158,16 restantes a serem pagos em 30 prestações de R\$ 31.938,61, corrigidas pela tabela prática do TJSP desde a presente data, **servindo apresente decisão como auto de arrematação**, restando instituída a hipoteca judicial sobre o bem. (g. n.).*

Não há qualquer nulidade em referido pronunciamento judicial, que expressamente consignou fazer as vezes do auto de arrematação na mesma oportunidade em que declarou a validade da aquisição do bem mediante o pagamento em prestações. No mais, reitera-se, o próprio arrematante e o leiloeiro também procederam à assinatura do auto de arrematação (fl. 461 da origem).

Logo, conforme se verifica, o auto de arrematação restou perfeito e acabado diante da assinatura do juiz (item 8 das fls. 437/441 de origem), leiloeiro e arrematante (fl. 461 da origem), nos termos exigidos pelo art. 903 do Código de Processo Civil.

O fato de a parte exequente e executada terem transigido **apenas após o aperfeiçoamento da arrematação, em 30/10/2024** (fls. 493/496 da origem), é insuscetível de infirmar a validade do ato e não opera efeitos sobre o arrematante, sendo descabida a pretensão principal formulada pelos agravantes.

Em relação ao pedido subsidiário, entretanto, assiste razão aos recorrentes.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

A decisão combatida reconheceu que a transação entre o exequente e executado nada afetaria a alienação do imóvel, pois, por evidente, não é dado aos particulares disporem sobre a validade da arrematação judicial perfeita e acabada, inclusive em prejuízo do terceiro arrematante, alheio ao negócio jurídico em questão.

Entretanto, de forma contraditória, o juízo *a quo* procedeu à homologação do acordo a despeito das suas disposições serem centradas na cláusula inválida que permitiria o cancelamento do procedimento de arrematação judicial e o retorno do imóvel arrematado às executadas (fl. 494 de origem):

7. O cancelamento do procedimento de arrematação judicial do imóvel de matrícula nº 111.327 registrado no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e a consequente liberação do imóvel aos Executados somente ocorrerá após o cumprimento integral de todas as obrigações previstas neste acordo, quais sejam: (...)

Acrescenta-se que a própria agravada Raízen S/A, responsável por celebrar o acordo em questão junto aos agravantes, apresentou manifestação aquiescendo com os pedidos formulados pelos agravantes e não se opôs à pretensão subsidiária (fls. 113/116).

Em suma, o recurso interposto comporta provimento, em parte, tão somente para acolher o pedido subsidiário e reformar o capítulo da decisão combatida responsável por homologar o acordo de fls. 493/496 da origem.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento, em parte**, ao recurso.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator