



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343939

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2028325-77.2025.8.26.0000, da Comarca de Tatuí, em que é agravante ANDERSON LESSA MOYSÉS, são agravados CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDIM HELENA e JOYCE CARDOSO SOARES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº: 2028325-77.2025.8.26.0000.

Agravante: Anderson Lessa Moysés.

Agravados: Condomínio Residencial Jardim Helena e Joyce Cardoso Soares.

Interessados: Caixa Econômica Federal.

Ação: Execução de Título Extrajudicial (nº 1002884-58.2020.8.26.0624).

Comarca: São Paulo – Foro de Tatuí – 1ª Vara Cível.

Juíza prolatora: Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful Kanawaty.

Voto nº 40.961

Agravo de instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Arrematação de bem imóvel. Ausência de assinatura do juiz no auto de arrematação. Auto de arrematação homologado, carta de arrematação expedida e registrada na matrícula do referido imóvel. Aquisição realizada de forma parcelada que recomenda a assinatura do auto após a conclusão do pagamento. Recurso improvido, com observação.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 800/801 dos principais, em que a magistrada de primeiro grau entendeu pela desnecessidade da assinatura do auto de arrematação, tendo em vista que os demais atos posteriores, necessários à formalização da arrematação (homologação do auto de arrematação, expedição de carta de arrematação, averbação da carta de arrematação na matrícula do imóvel), foram realizados.

Inconformado, insurge-se o agravante

arguindo, em breve síntese, que a ausência de assinatura do auto de arrematação pela juíza de primeiro grau fere o artigo 903, do CPC. Questiona, se a homologação do auto de arrematação, bem como expedição da carta de arrematação e consequente averbação desta no registro de imóveis seria suficiente a suprir a ausência de assinatura do juiz no auto de arrematação, requerendo que seja determinada a subscrição do ato. Diante deste cenário, pugna pelo efeito suspensivo da decisão guerreada e pelo recebimento do presente recurso no efeito ativo determinando-se que o juízo “*a quo*” assine, desde já, o auto de arrematação.

O recurso foi recebido no efeito meramente devolutivo e, intimada a parte adversa para se manifestar, optou pela não apresentação da contraminuta ao presente agravo de instrumento (fls. 20).

É o relatório.

A controvérsia se limita à irresignação do agravante, contra a decisão de primeiro grau que entendeu estar a arrematação perfeita, acabada e irretratável, pelo que se negou a assinar o auto correspondente. Teme o recorrente o risco desta vir a ser cancelada no caso de remição, por exemplo, e questiona se a decisão que homologou o auto de arrematação, a emissão da carta de arrematação e o seu registro substituiriam a assinatura do próprio auto de arrematação para cumprimento do artigo 903, *caput*, do CPC.

Provocado sobre o tema, assim se pronunciou o juízo de primeiro grau na r. decisão de fls. 800/801:

“...a decisão de fl. 776 já homologou o auto de arrematação de fls.702/705, tendo sido expedida a competente carta de arrematação (fl.783), a qual foi devidamente averbada na matrícula do imóvel (AV.2 eR.3/93.079 – fls. 791/792).

Dessa forma, considerando que todos os atos necessários à formalização da arrematação foram realizados, não há justificativa para atender ao pedido de assinatura no referido auto.”

Pois bem. Inicialmente, prevê o artigo 903, *caput*, do CPC:

“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.”

Nesse viés, o auto de arrematação sem assinatura do magistrado, em princípio, não teria validade legal, pois, para que seja considerada válida e definitiva, o diploma processual civil exige que o documento contenha as assinaturas concomitantes do juiz, arrematante e leiloeiro.

Ocorre que os direitos do imóvel foram arrematados de forma parcelada (fls. 702/705), arcando o arrematante com “o Pagamento do Sinal correspondente a (25%) - 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)” que “será pago em 48

horas da publicação da decisão que eventualmente homologar a arrematação + (30) parcelas mediante correção mensal pelo índice do TJSP.” E isso implica em condicionar a assinatura do auto de arrematação à conclusão do pagamento parcelado pelo arrematante.

É dizer que, se passado para a etapa seguinte às assinaturas, considerando ter o próprio juiz prosseguido com a homologação do auto de arrematação, bem como a expedição e registro na matrícula do imóvel da carta de arrematação, fica claro que a assinatura do auto deverá ser lançada somente após a conclusão do pagamento parcelado pelo arrematante.

Logo, agiu bem o digno magistrado ao homologar a arrematação às fls. 776, com a subsequente expedição da carta de arrematação (fls. 783) e de mandado de imissão de posse a favor do arrematante (fls. 793). Até porque, à vista disso, as assinaturas até agora lançadas garantem ao arrematante a legitimidade e aperfeiçoamento da arrematação, que é ato complexo, que abrange um conjunto de atos concatenados, exaurientes e contínuos, de modo que apenas passa-se ao próximo quando exaurido o anterior.

No mais, caso eventualmente ocorra pedido de remição nesse interregno, certo é que o ato está sujeito a análise judicial.

Nesse sentido, em situações similares à

presente, já julgou esta C. Corte; “*in verbis*”:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. **Decisão que rejeitou a arguição de nulidade e homologou os autos de arrematação dos imóveis penhorados.** Irresignação do executado. Descabimento. Alegação de invalidade das propostas. Inadmissibilidade. **Editai que previu a possibilidade de lances parcelados.** Inexistência de irregularidade. **Pedido de remição da dívida. Impossibilidade.** Requerimento formulado em fevereiro/2024, não constando nos autos qualquer depósito judicial da quantia. **Conduta temerária e destinada a criar tumulto na execução.** Decisão mantida. Recurso improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2236795-50.2024.8.26.0000; Relator: Pedro Paulo Maillet Preuss; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2024; Data de Registro: 23/09/2024) (Grifei).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Arguição de nulidade do leilão, pelo qual se arrematou bem imóvel do executado – Decisão que, embora tenha considerado intempestiva a impugnação, afastou as alegações de nulidade nela indicadas – Alegação de que **a falta de assinatura do juiz no auto de arrematação** obstaría o prazo para impugnação do leilão – Ausência de prejuízo ao executado no caso concreto, ante a análise do mérito da sua impugnação pelo juízo a quo – **Decisões posteriores, no curso do cumprimento de sentença, que indicam a ratificação judicial da arrematação, independentemente da assinatura do auto** – Ilegitimidade do agravante para arguir eventual descumprimento do art. 889 do CPC, que determina a cientificação de terceiros potencialmente interessados a respeito da data do leilão – Vício alegado, ademais, que não ensejaria a nulidade do leilão, mas eventual ineficácia perante terceiro prejudicado – Inteligência do art. 804 do CPC - Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2244392-46.2019.8.26.0000; Relator: Marcus Vinicius Rios

Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Américo Brasiliense - 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/11/2019; Data de Registro: 25/11/2019) (Grifei).

Ademais, o rigor excessivo de formalismos processuais obsta o regular e célere caminhar processual, do que se extrai a necessidade de prevalência da efetividade do processo e da instrumentalidade das formas ante o formalismo processual.

É o que perfilha precedente de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, que bem ilustra a questão:

*“Na contraposição entre o formalismo processual rigoroso de um lado e a **efetividade das decisões processuais e a instrumentalidade das formas de outro, estes devem prevalecer**. Há nítido interesse social na solução de mérito dos litígios, mesmo que, para tanto, se faça necessária a simplificação dos dispositivos processuais.”* (REsp nº 1.037.429-SP) (Grifei).

Destarte, pelo exposto, respeitado entendimento diverso, mantenho a respeitável decisão, consignando a validade do auto de arrematação, e dos atos posteriores que o convalidaram, condicionando a assinatura do auto à conclusão do pagamento parcelado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, **nego**
provimento ao recurso, com observação.

WALTER EXNER

Relator