



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347529

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2095032-27.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ELISABETE REIS e AIRTON CEZAR REIS, são agravados VITERRA AGRICULTURE BRASIL S/A, MARIA APARECIDA RIBEIRO e PAULLINELI FRAGA MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 53720

AGRAVO DE INSTRUMENTO: 2095032-27.2025.8.26.0000

FORO CENTRAL CÍVEL

AGRAVANTES: ELISABETE REIS E OUTRO

AGRAVADA: VITERRA AGRICULTURE BRASIL S/A

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. Pedido de tutela de urgência para obstar o levantamento do valor da arrematação pela exequente, suspender a imissão do arrematante na posse dos bens, bem como para sustar a realização de outros atos expropriatórios em relação aos imóveis. Indeferimento. Inconformismo dos requerentes. Não acolhimento. Ausentes os pressupostos para a concessão da liminar. Elementos apresentados apontam que já houve a assinatura do auto de arrematação pelo arrematante, leiloeiro e magistrado. Ato perfeito e acabado. Embargos de terceiro não constituem o instrumento jurídico adequado para postular a invalidade da arrematação. Observância do disposto no artigo 903, 'caput' e §4º, e artigo 675, todos do Código de Processo Civil. Decisão mantida.
RECURSO DESPROVIDO.

ELISABETE REIS E OUTRO interpõem recurso de agravo de instrumento, por não se conformarem com a r. decisão proferida nos embargos de terceiro (fl. 1016, declarada a fl. 1021), opostos contra VITERRA AGRICULTURE BRASIL S.A. E OUTROS, que indeferiu a tutela de urgência, a qual tinha por escopo obstar o levantamento do valor da arrematação pela exequente, suspender a imissão do arrematante na posse dos bens, bem como sustar a realização de atos expropriatórios em relação aos imóveis, supostamente adquiridos pelos agravantes antes da propositura da execução.

Alegam ter adquirido os bens antes da propositura da execução, e só tiveram conhecimento da penhora e

leilão em março de 2025, momento em que ingressaram com os embargos de terceiro. Entendem possível a concessão da tutela de urgência mesmo após a assinatura do auto de arrematação, pois demonstrados a probabilidade do direito e o perigo na demora. Citam jurisprudências sobre o tema. Defendem a inexistência de fraude à execução. Requerem o provimento do recurso (fls. 01/21).

Indeferida a liminar.

Dispensada a intimação da parte adversa.

É o relatório.

Cuida-se de embargos de terceiro, através dos quais os agravantes pretendem desconstituir a penhora dos imóveis registrados sob as matrículas nº 14.436 e nº 14.437, do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Alta Floresta.

A controvérsia recursal é restrita ao indeferimento da tutela de urgência, a qual visava obstar o levantamento do valor da arrematação pela exequente, a suspensão da imissão do arrematante na posse dos bens e a sustação de atos expropriatórios em relação aos imóveis.

O recurso não comporta provimento.

De acordo com o novo CPC (Lei nº 13.105/2015), a tutela de urgência será concedida quando houver *“elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo”* (art. 300, caput).

Seus pressupostos são o *fumus boni iuris* (probabilidade do direito) e o *periculum in mora* (risco de dano irreparável) e a reversibilidade dos efeitos antecipados.

Conforme petição inicial e documentos que a acompanham, os imóveis objeto destes embargos de terceiro foram leiloados, e o auto de arrematação encontra-se assinado (fl. 03 e

903/904).

Assim, ao menos em sumária cognição, a arrematação está perfeita e acabada, não sendo os embargos de terceiro o instrumento jurídico adequado para pleitear a sua invalidação, nos termos do artigo 903, *caput* e §4º, do Código de Processo Civil:

"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.

(...)

§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário."

No mais, prescreve o artigo 675 do Estatuto Processual: *"Os embargos podem ser opostos a qualquer tempo no processo de conhecimento enquanto não transitada em julgado a sentença e, no cumprimento de sentença ou no processo de execução, até 5 (cinco) dias depois da adjudicação, da alienação por iniciativa particular ou da arrematação, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta."* grifei.

Dessa maneira, a despeito dos argumentos apresentados pelos recorrentes, ausentes os requisitos para a concessão da tutela.

Sobre o tema, oportuna a transcrição do recente precedente deste Egrégio Tribunal:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. INDEFERIMENTO. LEILÃO JUDICIAL REALIZADO. AUTO DE ARREMATAÇÃO ASSINADO. ATO PERFEITO, ACABADO E IRRETRATÁVEL. POSSIBILIDADE APENAS DE REPARAÇÃO POR EVENTUAIS PREJUÍZOS. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de concessão de efeito suspensivo aos embargos de terceiro, nos quais a agravante alega ser possuidora de direitos sobre o imóvel arrematado, sustentando que não foi citada nos autos principais nem intimada da penhora incidente sobre o bem. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A questão em discussão consiste em determinar se a arrematação judicial do imóvel pode ser suspensa em razão da alegação de direito da embargante sobre o bem. III. RAZÕES DE DECIDIR Nos termos do art. 903 do CPC, a arrematação judicial torna-se perfeita, acabada e irretratável após a assinatura do auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, ainda que posteriormente sejam julgados procedentes embargos do executado ou ação autônoma. No caso concreto, o leilão foi realizado e o auto de arrematação foi regularmente assinado, o que inviabiliza sua desconstituição ou suspensão da transmissão do bem ao arrematante. Eventuais direitos da embargante sobre o imóvel devem ser pleiteados por meio de pedido de reparação de prejuízos, nos termos do §4º do art. 903 do CPC, e não pela anulação da arrematação. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido. Tese de julgamento: Após a assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, o ato torna-se perfeito,

acabado e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC. O reconhecimento posterior de eventual direito sobre o bem arrematado não autoriza a desconstituição da arrematação, cabendo ao prejudicado pleitear eventual reparação por prejuízos sofridos. Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 903, caput e §4º.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2024622-41.2025.8.26.0000; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025).

Concluindo, com base nos fundamentos apresentados, mantém-se a r. decisão agravada.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por discutidos, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados e argumentos deduzidos no recurso interposto.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator