



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000352566

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2319114-75.2024.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que é agravante DARIO SANCHES MANHA, é agravado ACIP - APARELHOS DE CONTROLE E INDÚSTRIA DE PRECISÃO LTDA.

ACORDAM, em 14ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente) E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

CÉSAR ZALAF

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2319114-75.2024.8.26.0000

Agravante: Dario Sanches Manha

Agravado: Acip - Aparelhos de Controle e Indústria de Precisão Ltda

Interessados: Vandermir Fancesconi, Usina Boa Esperança Açúcar e Alcool Ltda, José Roberto de Almeida, Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros Viii S.a., Erieta Mendes de Brito Francesconi, Joel Augusto Picelli Filho, Strategi Single Name Npl Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios – Não Padronizados, Agropecuaria Bom Progresso Ltda, União Federal - Prfn e Município de Jundiaí

Comarca: Jundiaí

Voto nº 10104

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO. INSURGÊNCIA DE TERCEIRO ARREMATANTE DE IMÓVEL LEILOADO DA DEVEDORA PRINCIPAL EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PRETENSÃO AO PROSSEGUIMENTO DOS ATOS PÓS ARREMATAÇÃO. PENDÊNCIA DE DECISÃO DA 1ª CÂMARA EMPRESARIAL SOBRE PARTICIPAÇÃO DE DEVEDORES NA RECUPERAÇÃO. POSSIBILIDADE DE REFLEXOS SOBRE A EXCUSSÃO DE BENS DA AGRAVADA, AINDA QUE INDIRETAMENTE. CIRCUNSTÂNCIA QUE RECOMENDA A SUA MANUTENÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de instrumento interposto por **DARIO SANCHES MANHA**, tirado contra R. Decisão de 2412/2415, proferidas em Ação de Execução que **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A** promove contra **ACIP – APARELHOS DE CONTROLE E INDÚSTRIA DE PRECISÃO LTDA, VANDEMIR FRANCESCONI e USINA BOA ESPERANÇA AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA**, que determinou a suspensão dos atos pós arrematação para que se aguarde o entendimento a ser firmado no Agravo de Instrumento com autos nº 2276614-91.2024.8.26.0000 interposto pela credora Travessia contra decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial em face de dos requerentes Vandemir e Eriete.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agrava DARIO, terceiro arrematante. Aduz que arrematou o imóvel de matrícula 100.435 em 29/08/2024, ocorrendo a homologação pelo juízo em 03/09/2024. Sustenta que a decisão agravada caminha em sentido diverso ao entendimento firmado em decisões anteriores, pois o juízo singular em outras oportunidades rechaçou as tentativas dos executados de barrar os leilões. Alega que no Agravo de Instrumento nº 2276614-91.2024.8.26.0000, a credora tão somente questiona o deferimento do processamento da recuperação judicial em relação a Vandemir e Eriete, que não são proprietários do imóvel nº 100.435, arrematado pelo recorrente. Sustenta que a arrematação e homologação ocorreu antes do deferimento do processamento da recuperação judicial da executada ACIP, proprietária do imóvel, estando perfeita e acabada, nos termos do art. 903, do CPC. Pugna pelo acolhimento do recurso para prosseguimento da arrematação do referido imóvel.

Recurso tempestivo e processado sem a concessão do efeito buscado (fls. 14/15). Com contraminuta (fls. 20/24). Há oposição ao julgamento virtual (fls. 18).

É o relatório.

Não há questões que impeçam o conhecimento deste recurso que, quanto ao seu objeto, não merece ser provido.

Trata-se na origem de execução de título extrajudicial por meio da qual a parte exequente (**TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A**) busca a satisfação de dívida decorrente de cédulas de crédito bancário no valor histórico de R\$ 4.213.674,72 (fevereiro/2017).

Devidamente citados, os executados ofereceram em garantia o imóvel de matrícula nº 100.435 registrado no 2º CRI de Jundiaí/SP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Posteriormente, em decisão de fls. 828/829, foi deferida a penhora do imóvel de matrícula nº 40.388 do CRI de Barra das Garças/MT.

Sucederam os leilões e o imóvel de matrícula nº 100.435 foi arrematado em 29/08/2024 (auto de arrematação de fls. 2055) ocorrendo a homologação pelo juízo em 03/09/2024 (fls. 2094/2096).

Houve pedido dos executados de suspensão do feito e do registro das cartas de arrematação relativo aos imóveis de matrícula 40.388 do CRI de Barra de Garças, MT (“Fazenda Santa Terezinha”) e nº 100.435 do 2ª CRI de Jundiaí/SP, informando o deferimento do processamento da Recuperação Judicial de Vandermir Francesconi e Erieta Mendes (fls. 2393/2395).

Insurge-se o terceiro arrematante contra a r. decisão de fls. fls. 2412/2415, proferidas em 13/09/2024 nos seguintes termos:

“(…) Com efeito, a parte executada pede a suspensão processual ou de sobrestamento de eventual determinação de levantamento do produto da arrematação relativamente ao imóvel sediado em Mato Grosso (fazenda), fundando a asserção na inclusão dos sócios da executada no processo de Recuperação Judicial por ela proposto.

E antes que se pudesse se aquilatar sobre as consequências de tal fenômeno, sobreveio notícia da não atribuição, pela superior instância, em agravo de instrumento interposto pela aqui exequente, de efeito suspensivo ao pleito de suspensão dos efeitos da decisão que admitiu os sócios no processo de Recuperação Judicial como integrantes do grupo econômico da pessoa jurídica devedora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

E aqui não cabe nenhum juízo de pertinência daquelas decisões, nem mesmo sobre eventual incompetência funcional derivada da asserção segundo a qual a competência para apreciação dos 2º e 3º pedidos de Recuperação Judicial seria do juízo que recebeu o primeiro pedido de RJ que veio a ser objeto de desistência, na forma do art. 286, inciso II, do Código de Processo Civil.

Também não se imiscuirá aqui no preenchimento dos requisitos relativos aos sócios para que possam ser considerados produtores rurais, como efetivo exercício da atividade por dois anos, ou ainda suficiência de atividade em parcela mínima da citada fazenda (possivelmente caracterizadora de atividade típica de subsistência).

O que importa aqui é que existe decisão da Câmara de Direito Empresarial preventa para a causa a afetar, ao menos transitoriamente, os bens de propriedade não só da pessoa jurídica, mas também dos sócios; é dizer que, neste momento, os bens arrematados neste processo, por pertencerem à gama de bens de alguns daqueles tidos com formadores de grupo econômico, passam a depender, para consumação dos atos de excussão, de venia do juízo recuperacional.

É por isso que, como medida de cautela, aguardar-se-á, para qualquer decisão que envolva o comprometimento de tais bens, o entendimento que vier a se consolidar nos autos do Agravo de Instrumento com autos nº 2276614-91.2024.8.26.0000. Assim, qualquer ato que envolva comprometimento da propriedade daqueles bens está suspenso doravante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Contudo, se para atos que envolvam o comprometimento de tais bens, a suspensão é a medida que se impõe, o mesmo não se pode dizer de atos que importem na manutenção daqueles bens na propriedade dos devedores.

É dizer que, se porventura, os arrematantes, diante do que ora se passa (possível configuração de grupo econômico e manutenção da propriedade sob o domínio dos devedores, com prejuízo das hastas), entenderem por bem desistir das arrematações, estará este juízo habilitado a conhecer do respectivo pedido, notadamente porque não poderia o Judiciário impor aos arrematantes o ônus de aguardar pela definição de situações jurídicas em que absolutamente inviável a cogitação de qualquer prazo para finalização.

Não se poderia, enfim, diante da notícia de fato análogo ao risco da evicção, impedir os arrematantes de procurar alternativa que lhes parece menos gravosa, mesmo porque, quando da feitura e publicação do edital, sequer se cogitava de algum gravame decorrente de Recuperação Judicial sequer cogitada na oportunidade. (...)

Em suma, determino a suspensão do processo até definição a ser dada no Agravo de Instrumento com autos nº 2276614-91.2024.8.26.0000, ressalvada apreciação de eventuais pedidos de desistência das arrematações pelos respectivos lançadores.

De tudo se confira ciência ao leiloeiro, ad cautelam.”

A decisão foi mantida após Embargos de Declaração

(fls. 2537/2543).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Respeitado o entendimento diverso, a insurgência não prospera.

Primeiro insta ressaltar que pedido dos executados de suspensão do feito e do registro das cartas de arrematação relativo aos imóveis de matrícula 40.388 do CRI de Barra de Garças, MT (“Fazenda Santa Terezinha”) e nº 100.435 do 2ª CRI de Jundiaí/SP, tem como supedâneo o deferimento do processamento da Recuperação Judicial de Vandermir Francesconi e Erieta Mendes (fls. 2393/2395).

Contra essa decisão, houve interposição pela credora do Agravo de Instrumento com autos nº 2276614-91.2024.8.26.0000 que tramita perante a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, pendente de julgamento, cujo objeto se relaciona à admissão dos sócios Vandemir e Eriete na recuperação judicial.

Com efeito, observo que o imóvel de matrícula nº 100.435 do CRI de Jundiaí/SP é de propriedade da executada ACIP – APARELHOS DE CONTROLE E INDUSTRIA DE PRECISÃO LTDA e não das pessoas naturais Vandemir e Eriete, consoante certidão de matrícula colacionada às fls. 575/577 da origem. Ainda assim, a manutenção do deferimento da recuperação ou não daqueles poderia trazer reflexos - ainda que indiretamente - em relação à excussão dos bens pertencentes à ACIP que está em recuperação judicial, a depender do entendimento firmado pela 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial.

Ademais, não se pode acolher neste momento a alegação de que a arrematação está perfeita e acabada.

No caso em tela, o deferimento do processamento da recuperação judicial em relação à devedora ACIP ocorreu em 05/09/2024 (fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

1540/1547 da Recuperação Judicial nº 1000302-80.2024.8.26.0354). Já a arrematação e homologação se deu anteriormente, em 29/08/2024 e 03/09/2024 (fls. 2055 e fls. 2094/2096 da origem). Porém, a assinatura do juízo colhida em 13/09/2024 (fls. 2403/2404).

A arrematação é considerada perfeita e acabada quando assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, na dicção do art. 903, caput e § 4º, do CPC.

“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.”

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ARREMATÇÃO APERFEIÇOADA. ART. 903 DO CPC. INCIDÊNCIA. EXECUTADO. PROPRIEDADE DO IMÓVEL. DIREITO DO ARREMATANTE. PREVALÊNCIA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

TERCEIRO DE BOA-FÉ. EXECUÇÃO. JUNTADA AOS AUTOS. AUTO DE ARREMATAÇÃO. ASSINATURAS. OCORRÊNCIA. 1. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a arrematação somente se considera perfeita, acabada e irretratável no momento da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil. 2. A arrematação devidamente aperfeiçoada faz prevalecer o direito do arrematante quando comparado com o direito de propriedade do executado sobre o bem. Precedente da Segunda Seção. 3. O registro imobiliário confere validade legal ao título, transformando o direito pessoal entre as partes em um direito oponível perante terceiros, de sorte que a ausência dessa formalidade essencial impede que o título seja válido a terceiros de boa-fé, notadamente no caso de arrematação judicial do imóvel. 4. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no AREsp: 2262595 PR 2022/0384485-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 08/04/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/04/2024)

Desse modo, a assinatura do auto se deu após o deferimento da recuperação judicial e, ainda, não houve expedição da carta de arrematação, documento que será levado a registro para consecução da transferência da propriedade de imóvel, de modo a consumir a expropriação, ausente, portanto, a estabilidade prevista no art. 903 do CPC. Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recuperação Judicial – Desconstituição da arrematação de imóveis- Indeferimento do pleito de sua revogação - Com o início do trâmite da recuperação judicial, surgiu uma nova realidade jurídica, inviabilizadora da prática de atos executivos singulares e esparsos destinados à satisfação de créditos concursais – Arrematação correspondente a um ato processual complexo, realizado em etapas sequenciais, constituído pela soma de atos menores e componentes de um todo – Ato expropriatório sem eficácia, dada a pendência de recurso específico na Justiça do Trabalho, e que não estava perfeito e acabado, não expedida carta de arrematação, cabendo frisar que a desconstituição combatida não rescinde ou ataca um julgado, mas, isso sim, impede seja completada a arrematação, cujos efeitos nunca foram produzidos ou, ao menos, já nasceram suspensos, retido, em depósito judicial, o preço ofertado – Auto lavrado sem sua função terminativa ou conclusiva do ato expropriatório, apenas evitando a estabilidade prevista no art. 903, "caput" do CPC/2015 - Transferência de domínio não operada, não tendo sido expedida carta de arrematação – Decisão mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2170920-07.2022.8.26.0000; Relator (a): Fortes Barbosa; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Santa Rita do Passa Quatro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 24/10/2022; Data de Registro:24/10/2022)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ressalte-se que, nesse interregno, houve mudança de posição do Juízo Recuperacional, que de maneira superveniente declarou a essencialidade da Fazenda Santa Terezinha para a Recuperação Judicial e os atos executivos foram suspensos em relação a este bem. Do mesmo modo, o Exmo Relator Des. Carlos Salles, da 1ª Câmara Reservada ao Direito Empresarial, nos autos do AI nº 2276614-91.2024.8.26.0000 tirado contra decisão que admitiu o processamento da recuperação judicial também de Vandermir Francesconi e Erieta Mendes, acolheu Embargos de Declaração para deferir parcial efeito suspensivo ao agravo, suspendendo o processamento da recuperação judicial de Erieta Mendes de Brito Francesconi (decisão final pendente). Note-se, ainda, outros recursos pendentes de julgamento junto à 1ª Câmara Reservada ao Direito Empresarial, os Agravos de Instrumento nºs 2242576-53.2024.8.26.0000 e 2370047-52.2024.8.26.000. O primeiro discute a decisão que antecipou liminarmente os efeitos do *stay period*, na forma do artigo 6º, §12, da Lei nº 11.101/2.005, determinando também a suspensão do leilão de imóvel de titularidade de Vandermir e Erieta. O segundo discute a decisão que reconheceu a essencialidade da Fazenda Santa Terezinha.

No que tange às alegações de preço vil e necessidade de nova avaliação, aventadas pelo Agravado em contraminuta, tais questões foram dirimidas no AI nº julgado por esta Câmara em 19.11.2024 e não cabe nova manifestação.

Plausível a suspensão dos atos de execução e dos efeitos da expropriação de bens dos devedores até que se consolide o entendimento da Câmara Empresarial sobre a expropriação do patrimônio dos executados.

Desta feita, a decisão agravada merece ser mantida, mantendo-se suspensos os efeitos da arrematação..



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

CÉSAR ZALAF

Relator