



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000380767

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2308611-29.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONSTRUTORA VEIGA JUNIOR LTDA, é agravada MARIA ISABEL FARAH NASSIF FIORAVANTI.

ACORDAM, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 15 de abril de 2025

ALBERTO GOSSON

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: **Foro Regional de Santo Amaro/3ª Vara Cível**
Processo nº: **2308611-29.2023.8.26.0000**
Origem nº: **0111354-15.2009.8.26.0002**
Agravante (s): **CONSTRUTORA VEIGA JUNIOR LTDA**
Agravado (s): **MARIA ISABEL FARAH NASSIF FIORAVANTI**
Juiz Prolator da decisão agravada: **FABRICIO STENDARD**

VOTO 33.249

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EDITAL DE LEILÃO. Decisão declarou que a arrematante não é devedora do saldo inadimplido pela parte executada. Insurgência. Alegação de que a arrematante se sub-rovou nos direitos e deveres do contrato de compra e venda do imóvel. Manutenção da decisão agravada. A arrematação é caracterizada como alienação forçada, não havendo transferência contratual que obrigue a arrematante a assumir débitos pessoais não sub-rogados no preço. A agravante sociedade empresária optou pela via da execução judicial e não pelos trâmites estabelecidos na Lei nº 9.214/1997 e alterações. O edital do leilão prevê responsabilidade genérica de assunção por dívidas pendentes incompatível com a responsabilização por dívida específica, isto é, não menciona expressamente a obrigação da arrematante de adimplir o saldo contratual, apenas débitos propter rem. A continuidade da execução contra a promitente compradora é possível para satisfação do crédito remanescente. Decisão mantida. Recurso desprovido.

VEIGA JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ingressa com recurso de agravo de instrumento da decisão de fls. 1496 que, nos autos do cumprimento de sentença de nº 0111354-15.2009.8.26.0002 em que figura como parte agravada **MARIA ISABEL FARAH NASSIF FIORAVANTI**, assim se manifestou:

“Apreciando a petição de fls. 1472/1473, observo que a arrematante, tendo adquirido o direito decorrente do compromisso de compra e venda do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

imóvel com base no valor integral do próprio bem, com desconto apenas do valor estimado da despesa com registro imobiliário (fls. 1017/1019, 1048,1090/1092, 1182/1185 e 1190/1191), não é devedora de importância alguma à exequente, promitente vendedora. Não sendo satisfeito o seu crédito com o produto da arrematação, a exequente deve dar continuidade à execução contra a executada. Intime-se o Município de São Paulo para que diga, no prazo de cinco dias, se a quantia levantada (fl. 1488) quitou o débito de IPTU, advertindo-o de que, se não houver manifestação, entenderei que sim. No prazo de cinco dias, o condomínio deverá apresentar novo demonstrativo de seu crédito, excluindo os honorários advocatícios computados no cálculo de fls. 1437/1441. Diferentemente das despesas condominiais, a obrigação relativa aos honorários advocatícios não se qualifica como *propter rem* e, por isso, o crédito correspondente a eles não se sub-roga no produto da arrematação do direito relativo ao imóvel. Em resposta à consulta de fl. 1494, determino que o cálculo destinado à verificação do pagamento integral do preço devido pela arrematante seja feito a partir de maio de 2020, quando consumada a arrematação. Os autos deverão ser feitos conclusos após a manifestação do Município de São Paulo e do condomínio ou o decurso do prazo para tanto. Int. São Paulo, 18 de outubro de 2023” (grifei).

A agravante não se conforma com a parte da decisão que asseverou não ser a arrematante devedora do débito decorrente do saldo inadimplido pela executada – ora agravada –, por não ter a arrematante se sub-rogado nos deveres da executada.

Afirma que, no curso do cumprimento de sentença, requereu a penhora dos direitos que a agravada possuía sobre o contrato já que a própria agravante era proprietária do imóvel. No entanto, no momento da arrematação, não houve o pagamento do débito mesmo tendo a arrematante se sub-rogado nos direitos e deveres do contrato.

Acrescenta terem sido proferidas inúmeras decisões com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

a afirmativa de que a arrematante havia se sub-rogado nos direitos e deveres do contrato e, portanto, está obrigada a arcar com o débito pendente com a agravante, razão pela qual a decisão ora recorrida contradiz frontalmente o que havia sido anteriormente deliberado.

Argumenta que caso prevaleça a decisão de origem ficará prejudicada uma vez que o condomínio, credor por dívida *propter rem*, levantará o montante objeto da arrematação e a agravante ficará sem nada para se ressarcir.

Encarece não deter mais a propriedade resolúvel do imóvel, vez que a arrematante foi imitada em sua posse em decorrência da consumação do leilão.

Enfatiza que, no caso, não foi o imóvel que foi penhorado, mas sim e tão somente os direitos decorrentes do contrato de compra e venda com garantia de alienação fiduciária em seu favor firmado com a agravada.

A arrematante deve saldar a dívida pendente com a agravante e não poderia ter se imitado na posse do imóvel antes do cumprimento dessa obrigação.

Esse entendimento teria sido manifestado de forma expressa pelo DD Juízo 'a quo' ao asseverar que eventual débito relacionado ao imóvel que não fosse liquidado por sub-rogação no preço pago pelo direito relativo a ele deveria ser suportado pela arrematante diante da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

responsabilidade assumida no item 10 do edital de leilão (fl. 1.055). Diz que a sub-rogação no caso concreto se caracteriza por ser de ordem pessoal, ao tomar posição no contrato em substituição à executada, ora agravada.

Decisão de fls. 23 da lavra do Desembargador Luiz Antonio de Godoy concedeu efeito suspensivo ao recurso: “II) Ad cautelam e para inibir risco de eventual dano de difícil reparação ao agravante, concede-se o efeito suspensivo postulado, eis que há verossimilhança na alegação de que a penhora ocorreu sobre os direitos sobre o imóvel, razão pela qual, aparentemente, sub-rogou-se a arrematante nas obrigações propter rem” mantida em sede de embargos de declaração (fls. 56/57).

O Condomínio Edifício Barão de Belém se manifestou na qualidade de terceiro interessado relevando sua posição de credor inconteste pelas despesas condominiais que lhe outorgam caráter preferencial no concurso de credores (fls. 31/34).

A executada, ora agravada, Maria Isabel apresentou contraminuta ao argumento de que nada tem a ver com o débito em discussão diante da arrematação aperfeiçoada nos autos de origem e que algum valor em aberto devido perante a agravante deverá ser suportada exclusivamente pela arrematante (fls. 36/41).

Embargos de declaração rejeitados (fls. 56/57).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 18/19).

A arrematante ANA CLAUDIA GRANJA SCARABEL



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

NOGUEIRA, imitada na posse do imóvel foi considerada parte juridicamente interessada quanto ao que venha a ser decidido nestes autos porque irá repercutir diretamente sobre seus interesses patrimoniais, razão pela qual foi intimada para se manifestar nos autos deste recurso dentro do prazo de 15 (quinze) dias, porém, quedou-se inerte (fls. 71).

DD Juiz 'a quo' prestou informações à fls. 69/70.

Contraminuta da agravada Maria Isabel Farah Nassif Fioravante à fls. 36/41.

O julgamento deverá ser realizado em sessão presencial.

É o relatório do essencial.

A questão está centrada na eventual sub-rogação da arrematante nas obrigações relacionadas ao contrato firmado anteriormente entre a agravante vendedora e a adquirente devedora. Trata-se mais objetivamente falando em se decidir se a arrematante está obrigada a adimplir o saldo contratual que a agravada Maria Isabel teria deixado em aberto e que vem sendo buscada pela agravante Veiga Junior.

A agravante sustenta sua pretensão no disposto nos itens 10 e 11 do edital de leilões (fls. 1092 dos autos digitalizados, fls. 1055 dos autos físicos) ora transcritos:

“10- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

“11 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC)”.

(grifei)

Em assim sendo, a agravante entende que foi disposto explicitamente no edital do leilão que a arrematante arcaria com as obrigações remanescentes e que, por consequência, estas obrigações pessoais não poderiam ficar sub-rogadas no preço.

Passo a fundamentar e a votar.

A arrematação se caracteriza como alienação forçada e não transferência contratual, inclusive não havendo lugar para que o arrematante venha a reclamar por eventuais vícios redibitórios (HUMBERTO THEORODO JÚNIOR, *Curso de Direito Processual Civil*, volume III, 48ª edição, Rio de Janeiro: Forense, 2016, n. 461, p. 598).

PONTES DE MIRANDA traça as seguintes considerações a respeito do seu conceito: “*Arrematação*, em sentido de movimento processual, é a submissão do bem penhorado ao procedimento da alienação ao pública; em sentido de estática processual, é a assinação do bem, que foi posto em hasta pública, ao lançador que ofereceu o maior lance, - que arrematou, que pôs remate à hasta pública” (fls. 345).

Sublinha que se trata de um processo para a realização da execução (fls. 346); pontua que “a arrematação assemelha-se à venda no ponto único de dar-se em ambas a alienação da propriedade, mediante o preço equivalente pago em moeda; mas a venda é um contrato, efeito de livre consentimento, que exprime a vontade dos contratantes, e a arrematação é uma desapropriação forçada, efeito da lei, que representa a justiça social no exercício de seus direitos, e no uso de suas forças para reduzir o condenado à obediência do *juogado*,” (fls. 348); “*Arrematar* é pôr o remate, o termo, o ponto final. Na hasta pública, arrematar é tornar último o lance que se fez”, embora ressalve que não se trata de um ato instantâneo (fls. 355).

Afirma que na arrematação “há *invitatio ad offerendum*, para que haja a oferta de aquisição e depois se bilateralize o negócio jurídico, constituindo-se com a aceitação do lance, que aí é ato dispositivo, o *acordo de transmissão*” (fls. 360). *Comentários ao Código de Processo Civil* [1973]. Tomo X. Arts. 612 a 735. Rio de Janeiro: Forense, 1976).

A agravante fundamenta a pretensão de exigir da arrematante o saldo contratual salientando que não foi o imóvel que foi penhorado, mas sim e tão somente os direitos decorrentes do contrato de compra e venda com garantia de alienação fiduciária em seu favor firmado com a agravada: “...[c]om efeito, a Agravante no curso do cumprimento de sentença, requereu a penhora dos direitos que a Agravada possuía sobre o contrato, já que a própria Agravante era proprietária do imóvel, no entanto, no momento da arrematação não houve o pagamento do débito oriundo do imóvel, mesmo tendo a arrematante se sub-rogado nos direitos e deveres do contrato” (fls. 4, sem os realces de origem).

Ocorre que o agravante celebrou com a agravada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Escritura de Venda e Compra, com Alienação Fiduciária em Garantia (fls. 64 e ss dos autos principais), mas não escolheu a via da execução extrajudicial com os trâmites de consolidação da propriedade, bem como de eventual adjudicação do imóvel para si, nos termos do artigo 26-A, § 4º e 27, § 5-A, e demais dispositivos detalhadamente previstos na Lei nº 9.514/1997 e alterações.

Ao contrário, preferiu se valer da execução judicial e por certo deve se cingir aos trâmites dessa modalidade de execução, considerando-se que *electa una via non datur regressus ad alteram*.

Assinale-se que a remanência do direito à cobrança do saldo contratual da arrematante, em linha contrária à natureza própria de transmissão originária da propriedade do imóvel, necessitaria de menção expressa e detalhada no que respeita a essa obrigação contratual, o que não se identifica nos itens do edital supratranscrito.

Por fim reporto-me às considerações do DD Juízo 'a quo':

“É o presente para prestar as informações requisitadas no agravo de número 2308611-29.2023.8.26.0000, originado do processo em epígrafe. O recurso impugna decisão que assentou que a arrematante de direito decorrente de compromisso de compra e venda de imóvel nada deveria à promitente vendedora, ora agravante. Assim decidi porque a arrematação do direito foi baseada no valor do imóvel, sem o desconto do saldo devedor do compromisso de compra e venda, como haveria de ser para que a arrematante fosse obrigada ao pagamento desse saldo. Decisões

anteriores, que observaram a responsabilidade da arrematante por débito relacionado ao imóvel que não fosse sub-rogado no produto da arrematação, trataram de dívida relativa a contribuições condominiais; não do saldo devedor do compromisso de compra e venda. É certo que, a rigor, o direito penhorado deveria ter sido levado a praça pela diferença entre o valor do imóvel e o valor daquele saldo devido pela promitente compradora. Mas o fato é que, não tendo havido oportuna impugnação a ela, a arrematação foi consumada pelo lance baseado no valor do próprio bem. Nesse contexto, a imposição da quitação do compromisso de compra e venda à arrematante, infringindo a segurança jurídica esperada da arrematação, a sujeitaria a obrigação imprevista e a injusta desvantagem, pois, provavelmente, ela acabaria por suportar o pagamento de valor maior do que o do imóvel mesmo. A situação definida pela decisão impugnada, ainda que não seja a mais favorável para a agravante, não a deixa ao desamparo porque, como ressalvado, é possível a continuidade da execução, por ela movida contra a promitente compradora, pela parcela de seu crédito que não for satisfeita pelo produto da arrematação, prioritariamente destinado à liquidação de dívida de IPTU e do débito referente a contribuições condominiais. Cabe registrar que, por ora, não houve o integral pagamento do valor pelo qual arrematado o direito decorrente do compromisso de compra e venda, segundo apurado. De modo que, em princípio, a arrematação pode vir a ser resolvida (art. 895, §5º, do Código de Processo Civil), se isso for requerido pela exequente após a oportunidade concedida à arrematante para pagamento do quanto ainda devido por ela” (fls. 69/70, 1626/1627 da origem, grifei).

Logo, a decisão agravada deve ser mantida.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Conclusão.

Antes o exposto, **nego provimento** ao recurso.

É como voto.

Alberto Gosson

Relator