



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000382445**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2057866-58.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante HENRIQUE ASSUMPCAO BARRETO, Interessados ANTONIO LUIZ MARTINS E OUTROS e VALERIA XAVIER, são agravados MARCOS MANOEL ABREU SANTOS e MASTER HABITACIONAL LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

**MÔNICA DE CARVALHO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

Comarca: Santos

Agravo de Instrumento n. 2057866-58.2025.8.26.0000

Agravante: HENRIQUE ASSUMPCAO BARRETO

Agravado: MARCOS MANOEL ABREU SANTOS e outros

Voto n. 12403

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGADO PROVIMENTO. I. Caso em Exame. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu lance para arrematação de imóvel, após desistência do lance vencedor, por não cobrir a totalidade do valor devido, incluindo débitos condominiais. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se o lance único oferecido pelo agravante deve ser aceito, mesmo sem cobrir débitos condominiais, e se o credor pode discordar do lance. III. Razões de Decidir. 3. A arrematação judicial é uma forma de aquisição originária de propriedade, sem sucessão de obrigações anteriores, conforme arts. 886 a 903 do CPC. 4. No caso concreto, o lance não é suficiente para saldar as dívidas, e o credor tem o direito de discordar da arrematação, prevalecendo o interesse dos credores. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A arrematação judicial não confere direito potestativo ao arrematante se o lance não cobre as dívidas. 2. O interesse dos credores prevalece na decisão sobre a arrematação. Legislação Citada: CPC, arts. 886 a 903.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto para impugnar a decisão proferida nos autos do incidente de cumprimento de sentença que indeferiu o lance do agravante para arrematação de imóvel, após a desistência do lance vencedor, por entender que tal lance não abarcava a totalidade do valor devido, sob o argumento de que os débitos condominiais também eram de sua responsabilidade.

Segundo o agravante, a decisão merece ser reformada, em síntese, porque não havia menção sobre esse ponto quando da publicação do edital, e não havia outro lance a considerar, pelo que seu lance deve ser aceito.

Foi deferido o efeito suspensivo (fl. 9).

Recurso tempestivo, preparado, e sem apresentação de contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução CSM n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O agravo não merece ser provido.

O lance do agravante para arrematação de imóvel em hasta pública, parcelado, após a desistência do lance vencedor, não foi homologado pelo juízo *a quo* sob o argumento de que os débitos condominiais deveriam ser suportados pelo arrematante. Ao contrário disso, o recorrente pretende a homologação do lance, tendo em vista a inexistência de outros interessados. Além disso, alega que o terceiro interessado, o condomínio, não alertou sobre a existência da dívida condominial antes do leilão eletrônico, pelo que o agravante não deve suportá-la.

No caso, o condomínio apontou que existia já penhora pretérita sobre o mesmo imóvel, emanada do processo 0011305-75.2022.8.26.0562, a qual foi registrada na matrícula em 26/02/2024.

A decisão atacada foi proferida nos autos de n. 0007484-59.2005.8.26.0562, em que é executada Master Habitacional Limitada, nos seguintes termos:

*Noticiou o leiloeiro às fls. 1471/1472 lances oferecidos para aquisição do imóvel penhorado nos seguintes termos: - lance vencedor ofertado por Henrique Assumpção Barreto, no valor de R\$100.000,00, condicionando a arrematação ao pagamento apenas do valor do lance parcelado, com entrada de 40% e o restante em 30 vezes, e sem a cobrança de qualquer diferença entre o valor da arrematação e a dívidas totais do imóvel; - lance anterior ao do arrematante ofertado por Yuri de Miranda Rodrigues Gama, no valor de R\$95.796,99 (noventa e cinco mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa e nove centavos), com pagamento a vista e sem nenhuma condição. A despeito da manifestação apresentada às fls. 1473/1481, peticionou o interessado Yuri manifestando desistência da arrematação. O exequente apresentou manifestação às fls. 1491/1492 discordando dos termos da proposta parcelada e condicionada apresentada pelo interessado Henrique, afirmando ficar a cargo do arrematante o pagamento das demais dívidas não quitadas com o produto da arrematação, inclusive as condominiais. O condomínio, terceiro interessado, manifestou-se às fls. 1494/1495 também discordando da proposta apresentada pelo interessado, noticiando recebimento de proposta tardia consistente em depósito judicial do valor de R\$ 65.000,00, já inclusa a comissão do leiloeiro. O terceiro interessado Henrique apresentou manifestação às fls. 1506/1508 pleiteando que seja considerada a proposta intempestiva apresentada por terceiro diretamente ao condomínio, bem como que seu lance seja considerado vencedor. É a síntese do necessário. Decido. Não aperfeiçoada a arrematação, homologo o pedido de desistência apresentado por Yuri de Miranda Rodrigues Gama. Quanto a proposta apresentada pelo interessado Henrique Assumpção Barreto, não concordando o exequente e o condomínio, credor preferencial, com as condições apresentadas, que envolvem além do parcelamento, o perdão de parte do débito de condomínio, deixo de homologá-la. Sobre a proposta de aquisição do imóvel apresentada por terceiro diretamente ao condomínio (fls. 1494/1495), manifestem-se as partes em 15 dias. Intime-se.*

No fundo, o que quer o agravante é ver garantida a aquisição do bem, sem responsabilidade pelo débito condominial pretérito,

ficando o depósito como garantia da dívida condominial, a qual deverá ser submetida a concurso de credores, já que ela não é suficiente para quitar o débito, e já que há possibilidade da existência de outros credores.

Por um lado, vale lembrar que a arrematação judicial é reconhecida no Direito brasileiro como uma forma de aquisição originária de propriedade, caracterizada por permitir ao arrematante a obtenção de titularidade plena e desimpedida sobre o bem adquirido. Regulada pelos arts. 886 a 903 do CPC, a arrematação configura-se como um ato expropriatório, no qual os direitos do proprietário anterior são extintos, transferindo-se a propriedade ao arrematante de forma independente, ou seja, sem a sucessão de obrigações ou gravames anteriores<sup>1</sup>.

Isso quer dizer que, assinado o auto de arrematação, o arrematante passa a ser o proprietário do imóvel.

Dispõe o 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”.*

Mas, por outro lado, temos que, no caso concreto, não parece interessante entregar o único patrimônio a garantir as dívidas por valor que não será suficiente para saldá-las. Por isso, tanto o credor quanto o terceiro interessado discordaram da arrematação.

Há necessidade de se discutir se o lance tem efeito vinculante em relação ao aperfeiçoamento da arrematação, e se o credor tem o direito de discordar do lance.

Embora o CPC traga previsão sobre a possibilidade daquele que oferece lance desistir da arrematação, nada fala, por outro lado, sobre a necessidade de se conferir obrigatoriamente a arrematação ao único lance existente.

Se a venda judicial se faz no interesse do credor, para solução da dívida, e se se percebe que o lance não será suficiente para garantir esse débito, ainda mais diante da existência de outros débitos garantidos pelo mesmo bem penhorado, e não tendo ainda sido assinado o auto de arrematação, não vejo que aquele que ofereceu o lance tenha direito à arrematação. Em outras palavras, não existe um direito potestativo daquele que oferece lance, ainda que único, ao aperfeiçoamento da arrematação.

Assim, diante da prevalência do interesse dos credores, entendo como correta a decisão atacada, a qual deverá ser mantida.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso de agravo de

---

<sup>1</sup> “A arrematação judicial como aquisição originária: Efeitos do Tema 1.134 do STJ”, por Paulo Roberto Pires Ferreira — <https://www.migalhas.com.br/depeso/419276/arrematacao-judicial-como-aquisicao-origitaria-tema-1-134-do-stj> - publicada em 05.11.2024).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

instrumento, e cassou o efeito suspensivo concedido no curso do agravo.

**MÔNICA DE CARVALHO**

Relatora