



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387948

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2036904-14.2025.8.26.0000, da Comarca de Birigüi, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI, é agravado ANTONIO SERGIO RAHAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n.º 44.087

Agravo de Instrumento nº 2036904-14.2025.8.26.0000

Comarca: Birigui – 3ª Vara Cível

Ação: Cumprimento de Sentença

Agravante: Condomínio Edifício Leonardo da Vinci

Agravado: Antonio Sergio Rahal e outros

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Condomínio exequente que pleiteia o levantamento da parcela do produto da arrematação já depositada nos autos. Conquanto a arrematação com pagamento do lance em prestações possa sofrer subsequente resolução na hipótese de inadimplemento, há igual possibilidade de que o exequente promova “em face do arrematante, a execução do valor devido”, sobretudo porque tal pagamento estará “garantido [...] por hipoteca do próprio bem” (art. 895, § 5º, CPC). A escolha entre a resolução da arrematação e a execução da parcela inadimplida do lance compete ao próprio exequente, em face do que, não se justifica, dentro da hermenêutica, impor ao exequente que aguarde o decurso do prazo de trinta meses para recebimento de seu crédito. Hipótese dos autos em que, todavia, há pluralidade de credores, a qual atrai a incidência do art. 908 do CPC. Levantamento pretendido pelo exequente que deve ser precedido de resolução do concurso de credores. Decisão agravada que comporta parcial reforma, a bem da determinação de que haja decisão em primeiro grau acerca do concurso de credores. Recurso parcialmente provido.

Insurge-se o condomínio exequente contra a r. decisão (fls. 790 dos autos principais) que rejeitou o pedido de levantamento do produto da arrematação do imóvel.

Assevera que o pagamento parcelado do lance não obsta o levantamento pelo exequente do numerário já depositado.

Sublinha que a arrematação deve ser considerada perfeita e acabada desde a assinatura do respectivo auto. Requer o provimento do recurso.

Recurso recebido somente no efeito devolutivo (fls. 14/17), preparado e não respondido.

É o relatório.

De plano, cabe anotar-se que a arrematação do imóvel para pagamento em prestações não impede que o credor soerga os valores já depositados nos autos, consoante exegese do art. 895 do CPC:

“Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, **garantido** por caução idônea, quando se tratar de móveis, e **por hipoteca do próprio bem**, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º **O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido**, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, **os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito**, e os subsequentes, ao executado”.

Conquanto a arrematação com pagamento do lance em prestações possa sofrer subsequente resolução na

hipótese de inadimplemento, há igual possibilidade de que o exequente promova “em face do arrematante, a execução do valor devido”, sobretudo porque tal pagamento estará “*garantido [...] por hipoteca do próprio bem*”.

Anote-se que a escolha entre a resolução da arrematação e a execução da parcela inadimplida do lance compete ao próprio exequente.

Diante de tal peculiaridade, não se justifica, dentro da hermenêutica, impor ao exequente que aguarde o decurso do prazo de trinta meses para recebimento de seu crédito.

Todavia, há na peculiaridade dos autos pluralidade de credores, a qual atrai a incidência do art. 908 do CPC:

“Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

§ 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora”.

Ademais, a concorrência de penhoras está indicada no próprio edital do leilão:

“Ônus: conforme R.03 de 12/06/2003, consta PENHORA, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal Proc. nº 398/1993, movida por FESP, em face de Antônio Sérgio Rahal e Outros, em trâmite na Única Vara do Serviço Anexo das Fazendas do Fórum da Comarca de Birigui/SP; conforme R.04 de 05/09/2003, consta penhora, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal Proc. nº 3.661/999, movida por FESP, em face de Antônio Sergio Rahal e, em trâmite na Única Vara do Serviço Anexo das Fazendas do Fórum da Comarca de Birigui/SP; conforme R. 05 de 02/06/2005, consta penhora, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal Proc. nº 01.358/1993, movida por Fesp, em face de Antônio Sergio

Rahal e Outros, em trâmite na Única Vara do Serviço Anexo das Fazendas do Fórum da Comarca de Birigui/SP; conforme R.06 de 10/04/2006, consta PENHORA, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal Proc. nº 01.290/2002, movida por FESP, em face de Antônio Sergio Rahal e Outros, em trâmite na Única Vara do Serviço Anexo das Fazendas do Fórum da Comarca de Birigui/SP; conforme AV.07 de 10/10/2006, consta indisponibilidade, do imóvel objeto desta matrícula em nome de Antônio Sergio Rahal e Outros, extraída do Proc. nº 00.194/1993; conforme AV.09 de 09/04/2008, consta indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, em nome de Antônio Sergio Rahal e Outros, extraída do Proc. Nº 00.398/1993, conforme AV.10 de 09/05/2008, consta penhora, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal Proc. nº 00.480/1995 apensos os feitos nº 00.481/1995; 00.483/1995; 00.482/1995; 00.483/1995; 00.484/1995; 01.349/1993, CDA 80.7.94.008146-40, movida por Fazenda Nacional, em face de Antônio Sergio Rahal e Outros, em trâmite na Única Vara do Serviço Anexo das Fazendas do Fórum da Comarca de Birigui/SP; conforme AV.13 de 09/02/2010, consta indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula em nome de Antônio Sergio Rahal e Outros extraída do Proc. nº 00.542/1993; conforme AV.15 de 23/03/2010, consta penhora, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal Proc. nº 00.194/1993, apensos os feitos nº 00103/1993, 00104/1993, 01.596/1993, CDA 186758575, movida por FESP, em face de Antônio Sergio Rahal e Outros, em trâmite na Única Vara do Serviço Anexo das Fazendas do Fórum da Comarca de Birigui/SP; conforme AV.16 de 17/06/2010, consta indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula em nome de Antônio Sergio Rahal e Outros, extraída do Proc. nº 00.979/1996; conforme AV.18 de 27/08/2010, consta indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula em nome de Antônio Sergio Rahal, extraída do Proc. nº 01.358/1993. conforme AV.19 de 30/09/2010, consta indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula em nome de Antônio Sergio Rahal, extraída do Proc. nº 00.480/1995; conforme AV.21 de 12/03/2012, consta INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta matrícula em nome de ANTONIOSERGIO RAHAL, extraída do Proc. nº 00.516/1996; conforme AV.22 de 12/03/2012, consta indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula em nome de Antônio Sergio Rahal, extraída do Proc. nº 00.155/1994; conforme AV.23 de 06/08/2013, consta indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula em nome de Antônio Sergio Rahal, extraída do Proc. nº 00.155/2006; conforme AV.24 de 02/01/2014, consta indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula em nome de Antônio Sergio Rahal, extraída do Proc. Nº 0770119960089836; conforme

AV.25 de 26/10/2015, consta penhora, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal no Proc. nº 0500351-98.2008.8.26.0077 (499/2008), movida por Fazenda Pública Municipal, em face de Antônio Sérgio Rahal e Outros, em trâmite na Única Vara do Serviço Anexo das Fazendas do Fórum da Comarca de Birigui/SP, conforme AV.26 de 10/10/2015, consta penhora, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal. Proc. nº 542/1993, movida por INSS, em face de Antônio Sergio Rahal e Outros, em trâmite na Única Vara do Serviço Anexo das Fazendas do Fórum da Comarca de Birigui/SP; e conforme AV.29 de 19/07/2019, consta Penhora exequenda. Consta na Av.30 indisponibilidade do processo 019/1.14.0005594-3". (fls. 526/527 dos autos principais)

Outrossim, a Prefeitura Municipal de Birigui pleiteou a habilitação de seu crédito no valor de R\$ 56.088,32 (fls. 757/759), mercê da natureza *propter rem* dos créditos de IPTU.

Todavia, não houve decisão acerca do concurso de credores, limitando-se o magistrado *a quo* a consignar que tal seria oportunamente examinado:

"Fls. 757/759: Anote-se, o pleito será analisado oportunamente no momento do concurso de crédito". (fls.790 dos autos principais)

Nesse percurso, considerando que o pagamento parcelar do lance não obsta o levantamento pretendido pelo exequente, e que este deve ser precedido de resolução do concurso de credores, é de rigor a reforma parcial da r. decisão a bem de que haja o necessário concurso de credores, permitindo-se ao condomínio exequente desde logo o levantamento da parcela do crédito que lhe couber.

Por esses fundamentos, meu voto dá parcial provimento ao agravo para determinar o prosseguimento da execução com o exame do concurso de credores.

RÔMOLO RUSSO
Relator