



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389067

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2060967-06.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapetininga, em que é agravante AMADEU VIEIRA, são agravados MIGUEL ALEIXO MACHADO e ANDERSON LÚCIO GODINHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2060967-06.2025.8.26.0000

COMARCA: ITAPETININGA

AGRAVANTE: AMADEU VIEIRA

**AGRAVADOS: MIGUEL ALEIXO MACHADO E ANDERSON LÚCIO
GODINHO**

**INTERESSADOS: MARIA OLIVEIRA VIEIRA e SUZANO PAPEL E
CELULOSE S. A.**

VOTO Nº 55.237

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Arrematação do imóvel penhorado – Pretensão do devedor de suspensão da imissão do arrematante na posse do imóvel em razão do ajuizamento de ação anulatória do leilão judicial – Descabimento – Ausência de deferimento de medida na ação anulatória apta a ensejar a suspensão pretendida pelo devedor – Agravo de instrumento não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em sede de ação de cobrança e arbitramento de honorários advocatícios, na fase de cumprimento de sentença, determinou a expedição do mandado de imissão do arrematante na posse do imóvel arrematado.

Afirma o agravante que propôs ação anulatória do leilão judicial cumulada com invalidação de ato judicial, com pedido de tutela antecipada de urgência e liminar, processo nº 1010829-55.2024.8.26.0269, Comarca de Itapetininga-SP, com o objetivo de anulação do leilão judicial ocorrido, diante das patentes irregularidades e ilegalidades dos atos executórios. Alega que o leilão judicial foi realizado com erros rudimentares, especialmente pela inexistência de avaliação adequada e atualizada do bem

arrematado, que é uma premissa básica em qualquer ato expropriatório, baseando-se em laudo totalmente eivado de erros, que desvalorizou em quase 90% o valor real do imóvel. Afirma que o D. Magistrado “a quo”, entendeu que nos autos da anulação não foi deferida a suspensão, entretanto, da análise dos autos do processo nº 1010829-55.2024.8.26.0269, verifica-se que o D. Magistrado não julgou o pedido liminar, ou seja, não foi indeferido o pedido de suspensão da posse do arrematante por erro do próprio Juízo, não podendo sofrer consequências em razão disso. Ressalta que os documentos juntados aos autos da ação anulatória comprovam que o valor pelo qual o imóvel foi avaliado é 4 vezes menor do que o ITR, sendo arrematados 10% da propriedade por tão somente R\$ 285.993,63, ao passo que a avaliação no ITR de toda a terra corresponde a R\$ 16.012.276,50, de modo que os 10% arrematados valem perto de R\$ 1.600.000,00. Sustenta que, dessa forma, estão presentes os requisitos para a concessão da suspensão, pois, com a decisão agravada, o arrematante poderá tomar posse das terras e consequentemente delas dispor, podendo dividi-la, entre outras consequências que serão de difícil reversão, lhe gerando prejuízos e também ao credor, pois, em caso de procedência da ação os valores serão alterados. Argumenta que a proteção da função social da propriedade deve ser garantida pelo Judiciário, para evitar que práticas abusivas e desleais prevaleçam, destacando que a venda de um imóvel por valor irrisório claramente não atende a essa função, pois, não reflete o valor real do bem e, consequentemente, não contribui para o desenvolvimento social e econômico da comunidade. Assevera que, dessa forma, a decisão agravada deve ser afastada e concedida a suspensão da imissão de posse até a finalização do processo nº 1010829-55.2024.8.26.0269.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi indeferido, seguindo-se contraminutas do credor e do arrematante.

É o relatório.

O agravo não comporta provimento.

Com efeito, o fato de o agravante ter ajuizado ação anulatória do leilão judicial realizado no processo principal, não constitui motivo suficiente para a suspensão da imissão do arrematante na posse do imóvel, especialmente porque não deferida nenhuma medida antecipatória ou cautelar na mencionada ação anulatória.

Se, como alega o agravante, houve erro do Juízo da ação anulatória, que deixou de apreciar o pedido liminar, é naquele processo que ele deve procurar sanar o alegado erro.

Ressalte-se que as questões suscitadas na ação anulatória – avaliação equivocada do imóvel penhorado e arrematação por preço vil – já haviam sido suscitadas no processo principal por meio de impugnação à arrematação (fls. 1.192/1.197, do processo principal) e afastadas pelo D. Juízo “a quo” (fls. 1.238/1.240, do processo principal), de modo que, até por uma questão de segurança jurídica e efetividade das decisões judiciais, não se verifica nenhum óbice para a imissão do arrematante na posse do imóvel arrematado.

Segue que, como noticiado pelos agravados, a discutida imissão de posse já foi concretizada (fls. 1.460/1.462, do processo principal), de rigor, dessa forma, que a situação assim permaneça, salvo demonstração de acolhimento da pretensão deduzida pelo agravante na ação anulatória.

Diante desse cenário, de rigor a manutenção da decisão agravada.

Isto posto, voto pelo não provimento do agravo de instrumento

SÁ DUARTE, Relator