



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000410782**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032178-94.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que são agravantes AAM COMÉRCIO E PINTURAS PREDIAIS LTDA - ME e RAFAEL MERCADANTE SERAFIM, é agravado KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 AZUMA NISHI (Presidente), FORTES BARBOSA E RUI CASCALDI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**AZUMA NISHI**  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica

**1ª. CÂMARA RESERVADA DE DIREITO EMPRESARIAL**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2032178-94.2025.8.26.0000**

COMARCA: CAMPINAS – 3ª VARA CÍVEL

MAGISTRADA: DRA. RENATA OLIVA BERNARDES DE SOUZA

AGRAVANTE: AAM COMÉRCIO E PINTURAS PREDIAIS LTDA - ME. E  
RAFAEL MERCADANTE SERAFIM

AGRAVADA: KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA.

**Voto nº. 17876**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO.** FALÊNCIA. Decisão que indeferiu o pedido de desistência da arrematação formulado pelos arrematantes. Inconformismo dos arrematantes. Pedido de desistência formulado 18 meses após a realização do leilão e 12 meses após a expedição de carta de arrematação. Ajuizamento posterior de embargos de terceiro que não atrai a incidência do artigo 903, §5º, inciso III, do CPC. Edital de leilão que expressamente descreveu a ocupação irregular do imóvel. Assentimento dos arrematantes quanto ao risco de propositura de ações posteriores visando à discussão da posse e propriedade do imóvel. DECISÃO MANTIDA. **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 3557/3560, aclarada à fl. 3574, que, nos autos da **FALÊNCIA DE KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA.**, indeferiu o pedido de desistência da arrematação formulado pelos agravantes.

Irresignados com a r. decisão, os arrematantes recorrem pleiteando a sua reforma.

Os recorrentes sustentam, em apertada síntese, que a propositura de ação embargos de terceiro por suposto adquirente do bem leiloado ocorreu após a arrematação, razão pela qual não se encontrava discriminada em edital de hasta pública.

Alegam que a ação de embargos de terceiro justifica a desistência da arrematação, nos termos do artigo 903, §5º, inciso III, do Código de Processo Civil, pois traz à tona discussão relacionada ao direito de terceiros quanto à posse e propriedade do imóvel leiloadado.

Versam que a desistência da arrematação afigura-se plenamente possível diante da não expedição de carta de arrematação.

Pugnam pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso, a fim de que sejam obstados os pagamentos das parcelas de arrematação, bem como a ordem de registro da carta de arrematação e respectiva hipoteca judicial até o julgamento final deste recurso.

Por estes e pelos demais fundamentos expostos em suas razões recursais, requerem o provimento do recurso, precedido da atribuição de efeito suspensivo, a fim de que seja admitida a desistência da arrematação.

O recurso é tempestivo e o preparo recursal foi devidamente recolhido, conforme evidenciam fls. 11/13.

A parte agravada apresentou contraminuta ao agravo de instrumento às fls. 26/29.

A D. Procuradoria Geral de Justiça apresentou parecer às fls. 35/37, por meio do qual opinou pelo desprovimento do recurso.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido por decisão de fls. 17/19.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório do necessário.**

1. O recurso não comporta provimento.

2. Em entendimento análogo àquele manifestado pela D. Juíza de primeira instância, considero descabido o pedido de desistência da arrematação formulado pelos agravantes, de modo que prescinde de quaisquer reparos a r. decisão agravada.

A análise dos autos de origem evidencia que os agravantes, após mais de dezoito meses da realização do leilão e mais de doze meses da expedição de carta de arrematação (fl. 3545 dos autos de origem), pretendem desistir da arrematação, em razão do ajuizamento de ação de embargos de terceiro que tem por objeto o bem leilado.

Consoante bem assinalado pelo D. Administrador Judicial, não há dúvidas de que os arrematantes detinham o conhecimento de que havia ocupação irregular no imóvel, uma vez que assim expressamente constou do edital de hasta pública, *in verbis*:

*LOTE 01: IMÓVEL localizado na Rua Ângelo Santin, nº. 380 – Parque anhumas – Campinas/SP, segundo descrição transcrita na Matrícula, a saber: (...). **Observações: - I – Foi constatada a existência de construções e obras no local, irregulares (invasão).***

*(...)*

*DEMAIS OBSERVAÇÕES: (1) **Fica ciente o arrematante que foi constatado no local a existência construções e obras irregulares, sendo a desocupação e regularização por conta do arrematante e que encontra-se em trâmite regular a Ação de Reintegração de Posse nº 1036211-411 35.2021.8.26.0114 proposta pela Massa Falida representada pela Administradora Judicial;** (2) Imóvel é vendido "Ad Corpus" e no estado de conservação em que se encontra, livres de débitos até a data da arrematação, declarando o(s) arrematante(s) que tem pleno conhecimento de suas condições e instalações,*

*assumindo total responsabilidade, ainda que por eventual divergência descritiva entre o constante no edital de leilão e na matrícula do referido bem. (Fls. 2730/2736 dos autos de origem).*

Como se nota, o edital de leilão descreveu de maneira clara e inequívoca a existência de ocupação irregular no imóvel arrematado.

Nesse sentido, ainda que à época em que leiloado o bem não houvesse a pendência de ações perante este Tribunal de Justiça com vistas a discutir a posse e a propriedade do imóvel, é certo que tal fato revelava-se plenamente previsível aos arrematantes em virtude da descrição de ocupação irregular, de modo que, ao realizar o lance vencedor, inegável que os arrematantes assentiram com tal risco, não podendo agora, dezoito meses após a alienação judicial, pretender a desistência da arrematação.

3. Ademais, ainda que assim não fosse, o mero ajuizamento de ação de embargos de terceiro não atrai a incidência de norma prevista pelo artigo 903, §5º, inciso III, do Código de Processo Civil.

Com efeito, prescreve o referido dispositivo legal:

*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.*

**§ 5º O arrematante poderá desistir da arrematação,**

***sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:***

*I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;*

*II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º ;*

***III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.***

Como se vê, previu-se a possibilidade de desistência da arrematação em caso de citação do arrematante em ação proposta com a finalidade de invalidar a arrematação (art. 903, §4º, do CPC).

Ora, como bem salientado pelo D. Promotor de Justiça e pela D. Magistrada *a quo*, é certo que o manejo de ação de embargos de terceiro não se confunde com o ajuizamento de ação prevista no artigo 903, §4º, do Código de Processo Civil, que tem por objetivo a invalidação da própria arrematação.

Nas palavras da D. Juíza de primeiro grau:

***Ademais, os arrematantes fundamentam o pedido no §5º, inciso III do artigo 903 do CPC: “§ 5º O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: ... III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o §4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação”. Todavia, necessário se faz ressaltar que a ação autônoma de que se trata o §4º é aquela interposta visando a invalidação da arrematação (§ 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”) o***

**que não se confunde com a interposição de embargos de terceiros por adquirentes “a non domino”, já que na matrícula 12.164 do 1º CRI de Campinas (fls. 830/840) consta a averbação da arrecadação do imóvel na presente falência em 21/08/2015.** (Fl. 3558 dos autos de origem)

Neste sentido, eis precedente desta C. Corte que perfilhou do mesmo entendimento ao enfrentar caso análogo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LEILÃO - ARREMATAÇÃO – Pedido de desistência de arrematação – Indeferimento – Cabimento – Não se identifica nos autos do cumprimento de sentença vício qualquer que, na forma da lei, pudesse embasar o pedido de desistência da arrematação – **O fato dos agravantes não terem tido conhecimento prévio à arrematação da existência dos embargos de terceiro, que foram apresentados no curso do cumprimento de sentença, não configura vício que possa invalidar a arrematação homologada - Pedido de desistência que não pode estar fundado na conveniência do arrematante e só tem cabimento nas estritas hipóteses legais - Inteligência e aplicação do que dispõem os arts. 903, §5º e incisos I a III; 804 e 676, caput, todos do CPC. Agravo desprovido.**<sup>1</sup>

Assim, à luz de todo o exposto, prescinde de quaisquer reparos a r. decisão agravada, que bem rejeitou o pedido de desistência da arrematação formulado pelos recorrentes.

4. Externadas tais considerações, em suma, nego provimento ao recurso.

Ainda, por oportuno, consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, considerados na elaboração do presente voto.

Em que pese este prévio

<sup>1</sup> (TJSP; Agravo de Instrumento 2256386-32.2023.8.26.0000; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piratininga - Vara Única; Data do Julgamento: 19/10/2023; Data de Registro: 19/10/2023)



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prequestionamento, na hipótese de serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual (em sessão não presencial ou tele presencial) de forma a permitir melhor fluidez aos trabalhos forenses, ainda mais neste período de pandemia.

Ficam as partes, **data venia**, advertidas de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**DES. AZUMA NISHI**  
RELATOR