



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441932

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2101064-48.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que é agravante SUPERMERCADO BIG BOM LTDA, são agravados FERNANDA DE OLIVEIRA MATOS, JOSE GERALDO CASSEMIRO DA SILVA, CAROLINA BIANCA ALMEIDA CASSEMIRO DA SILVA, LUIS ANTONIO CASSEMIRO DA SILVA e KEILA SILVEIRA MELO CASSEMIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 CARLOS ABRÃO (Presidente sem voto), CÉSAR ZALAF E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

PENNA MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº:29.535

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2101064-48.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: SUPERMERCADO BIG BOM LTDA

AGRAVADOS: FERNANDA DE OLIVEIRA MATOS, JOSÉ GERALDO CASSEMIRO DA SILVA E OUTROS, CAROLINA BIANCA ALMEIDA CASSEMIRO DA SILVA

INTERESSADOS: LUIZ CASSEMIRO DA SILVA, REPRESENTADO POR JOSÉ GERALDO CASSEMIRO DA SILVA (ESPÓLIO), INVENTARIANTE: JOSE GERALDO CASSEMIRO DA SILVA, BANCO SANTANDER BRASIL S/A, FERNANDO MEZANINI MOLINA SANCHES, JRA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, TRÊS AUGUSTOS ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

COMARCA: MOGI GUAÇU

JUIZ “A QUO”: ROGNER GARCIA CARNIEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Execução Hipotecária. Insurgência da Exequente em face da decisão que deferiu o pedido e deu por desfeita a arrematação, bem como determinou a devolução do valor depositado em favor da Arrematante; considerando que a impossibilidade de efetivação da entrega se deu por culpa exclusiva da Parte Requerida. Não acolhimento. Ainda que perfeita, acabada e irretratável, a arrematação é passível de invalidação, de declaração de ineficácia e de resolução. Inteligência do art. 903, § 1º, I a III, do CPC. Incontroverso o pagamento do preço pela Arrematante, assim como a não entrega do bem arrematado pela Parte Executada. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face da r. Decisão de fl.4008, que nos Autos da Ação de Execução Hipotecária, deferiu o pedido e deu por desfeita a arrematação de fls.3912, com o retorno das Partes ao *status quo ante*, determinando o cumprimento das seguintes providências: i – devolução do valor depositado em favor da Arrematante (fls. 3862/3863) expedindo-se MLE em favor da mesma; ii – considerando que a impossibilidade de efetivação da entrega se deu por culpa exclusiva da Parte Requerida, a concessão de prazo de 15 dias para que o devedor efetue o pagamento do valor correspondente à comissão do leiloeiro, em

favor do Arrematante, cujos dados deverão ser oportunamente apresentados e em conformidade com o que foi efetuado às fls. 386.

Inconformada, alega a Exequente (fls. 01/17), em síntese, que para que pudesse desistir da arrematação, a Arrematante deveria provar a existência de dívidas ou gravames não mencionados no edital, nos 10 (dez) dias seguintes à arrematação, de acordo com o art. 903, § 5º, I, do Código de Processo Civil.

Ressalta que conforme previsto no § 4º do artigo 903 do Código de Processo Civil, após a expedição da carta de arrematação ou a ordem de entrega, a invalidação da arrematação somente poderá ocorrer mediante a propositura de ação autônoma.

Salienta que não pode a Agravada desistir da arrematação após a expedição do auto e carta de arrematação com ordem de entrega do bem, nos termos do artigo 903, § 5º, I do Código de Processo Civil.

Argumenta que a Arrematante não trouxe qualquer prova de que antes do leilão teria diligenciado para descobrir o estado de conservação do veículo “Renaul Captur”, pois a avaliação do bem móvel foi feita regularmente pelo Sr. Oficial de Justiça, em cumprimento ao artigo 8.871 do Código de Processo Civil; e que o desconto concedido para aquisição do bem em leilão compreendeu todos os riscos de eventuais avarias, portanto entende estar a arrematação perfeita e acabada.

Consigna que não existe qualquer prova cabal de que o acidente de fato aconteceu, uma vez que foram apresentados apenas um boletim de ocorrência instaurado eletronicamente pela filha da Executada (fls. 3949/3950), fotos e conversas de whatsapp (fls. 3951/3967), e que as provas foram geradas unilateralmente, devendo ser reformada a Decisão por não haver provas do incidente ocorrido com o veículo, se declarando eficaz e válida a arrematação.

Por fim, requer a reforma da r. Decisão agravada, para que seja conhecida perfeita a arrematação.

Agravo tempestivo, processado, com apresentação de Contraminuta (fls. 28/31).

É o breve Relatório.

Cuida-se de Ação de Execução Hipotecária, movida por “Supermercado Big Bom Ltda” em face de “Jose Geraldo Cassemiro da Silva, Carolina Bianca Almeida Cassemiro, Luis Antonio Cassemiro da Silva e Keila Silveira Melo Cassemiro”, objetivando o recebimento da dívida de R\$ 2.760.257,31 (dois milhões, setecentos e sessenta mil, duzentos e cinquenta e sete reais e trinta e um centavos) devidamente atualizada, referente a “Escritura Pública de Mútuo com Garantia Hipotecária”, lavrada no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, onde concedeu aos Executados um empréstimo no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), os quais deixaram de efetuar o pagamento da dívida desde 21 de abril de 2015, correndo do valor principal, juros e correção monetária.

Pois bem.

Na hipótese dos Autos, a Exequerente informou que o bem hipotecado que fora penhorado para garantia do Juízo acabou por ser levado a regular leilão, tendo sido arrematado no dia 13 de agosto de 2020, não conseguindo encontrar nenhuma garantia (móvel ou imóvel) capaz de garantir robustamente o saldo residual executado, portanto houve a alienação do veículo automotor penhorado, a realizar-se por leilão eletrônico, conforme se vê à fl. 3.194- Origem.

Contudo, a competente Carta de Arrematação foi expedida (fls. 3912), bem como também o Mandado de Imissão na Posse (fls. 3.916/3.917), sendo a Executada intimada pelo Sr. oficial de justiça e entregar o bem voluntariamente (fl. 3923 - Origem).

Porém, a Executada compareceu aos Autos (fls. 3942/3948) para informar que tinha ocorrido um incidente com o veículo que estava em vias de acordo com o Advogado da Arrematante para realizar a entrega voluntária do bem.

Não obstante, o bem arrematado, ou seja, de propriedade da Parte Executada, nunca lhe foi entregue.

desfeita a arrematação de fls.3861- Origem, com o retorno das Partes ao *status quo ante*, requerendo seja reconhecida perfeita a arrematação, argumentando que a Arrematante não trouxe qualquer prova de que antes do leilão teria diligenciado para descobrir o estado de conservação do veículo “RenaulCaptur”, pois a avaliação do bem móvel foi feita regularmente pelo Sr. Oficial de Justiça, em cumprimento ao artigo 8.871 do Código de Processo Civil; e o desconto concedido para aquisição do bem em leilão compreendeu todos os riscos de eventuais avarias.

Com efeito, vale ressaltar que ainda que perfeita, acabada e irretratável, a arrematação é passível de invalidação, de declaração de ineficácia e de resolução, nos termos do art. 903, § 1º, I a III, do CPC, que dispõe:

“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. § 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser: I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício; II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804; III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.”

No caso dos Autos, é incontroverso o pagamento do preço pela Arrematante, assim como a não entrega do bem arrematado pela Parte Executada.

Neste contexto, cabível o desfazimento do ato, com o consequente retorno das Partes ao *status quo ante*, de modo que o valor pago pelo Arrematante, de R\$49.500,00 (fls. 3862/3863-origem), lhe seja devolvido.

Por conseguinte, o valor que a Arrematante depositou nos Autos deve ser a ela devolvido, não sendo a quantia de titularidade nem da Exequente, nem da Parte Executada.

Como, no caso, a quantia não foi levantada pela Exequente, como determinado à fl. 3938 -Origem, tendo em vista que o bem não foi entregue pela Executada, com acerto a decisão Juízo “a quo” à fl. 4008 (item 5)., determinando a devolução do valor depositado em favor da Arrematante (fls. 3862/3863) expedindo-se MLE em favor da Arrematante.

No mais, vale consignar que em razão do desfazimento do ato de arrematação, a quantia a ser devolvida é correspondente à arrematação, atualizada, volta a integrar o débito exequendo, devendo a ele ser acrescido, de modo que inexistente qualquer prejuízo ao credor.

Neste sentido, conforme julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“EXECUÇÃO – Admissível o reconhecimento de invalidade da arrematação, pela existência de vício, quando não houver a localização do bem após a realização da hasta pública (CPC, art. 903, §1º, I) - Como: (a) a parte arrematante formulou pedido de desistência da arrematação de veículo, ante as diligências infrutíferas para a sua localização e entrega pela parte depositária, (b) em situação em que não se pode atribuir ao arrematante o ônus da não localização de bens passíveis de constrição para fins de satisfação do débito exequendo; (c) agiu com acerto o MM Juízo da causa em declarar a invalidade do ato judicial, nos termos do art. 903, §1º, I, CPC, com deferimento do pedido da parte arrematante de levantamento do valor depositado para fins de arrematação do bem móvel. Recurso desprovido.(TJSP; Agravo de Instrumento 2076042-22.2024.8.26.0000; Relator: Rebello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 03/05/2024)

Logo, de rigor a manutenção da Decisão agravada.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

infraconstitucional e constitucional.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao Agravo de Instrumento, mantendo-se na totalidade a r. Decisão de Primeiro Grau proferida nos Autos.

PENNA MACHADO
Relatora