



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000445119

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2058671-11.2025.8.26.0000, da Comarca de Atibaia, em que são agravantes ANTONIO PESTANA SOBRINHO e SANDRA DE LOURDES FERRARI, são agravados ROBERTO MACHADO ROZO FILHO e EMILIA MACIEL PEREIRA ROZO.

ACORDAM, em 16ª 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 Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E SIMÕES DE VERGUEIRO.

São Paulo, 7 de maio de 2025

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento Processo nº 2058671-11.2025.8.26.0000 - São Paulo

Processo de origem: 0007087-33.2018.8.26.0048

Agravantes: Antonio Pestana Sobrinho e Sandra de Lourdes Ferrari

Agravados: Roberto Machado Rozo Filho e Emilia Maciel Pereira Rozo

Interessados: Daniel Serafim Nunes e William Silva Santos

Foro de Atibaia

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **Rogério Aparecido Correia Dias**

Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 501

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de Sentença. Imóvel. Arrematação. Direitos decorrentes de compromisso de compra e venda. Decisão que deu por assinado o auto de arrematação, considerando-a perfeita, acabada e irretratável. Insurgência dos devedores. Descabimento. Decisão anterior que autorizou a arrematação sem que houvesse interposição de recurso. Assinatura do auto de arrematação que constitui mera formalidade decorrente da decisão anterior. Preclusão da matéria. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Antonio Pestana Sobrinho e Sandra de Lourdes Ferrari contra a r. decisão a fls. 707 dos autos do cumprimento de sentença, que deu por assinado o auto de arrematação de fls. 689/690 e considerou perfeita, acabada e irretratável a arrematação por Daniel Serafim Nunes, William Silva Santos, Felipe Bergo e Rômulo da Silva Boroczky, à razão de 25% para cada um, pelo valor total de R\$ 220.000,00 – dos direitos decorrentes do compromisso de venda e compra de titularidade dos agravantes relativamente ao imóvel objeto da matrícula nº 28.583 do Registro de Imóveis de Atibaia.

Sustentam os agravantes, em síntese, que a arrematação é nula, uma vez que o leilão foi realizado sem a observância dos requisitos mínimos de razoabilidade, estando a proposta contra os termos do edital do leilão. Assim, a arrematação é ilegal por violar os princípios do contraditório e da dignidade da pessoa humana. Os arrematantes pretenderam arrematar o próprio



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

imóvel e não os direitos derivados do compromisso de compra e venda, que são objeto de penhora nos autos. Após o encerramento do segundo leilão, ocorre a preclusão em relação ao oferecimento de outro lance ou retificação de propostas anteriormente apresentadas, sendo extemporânea a retificação apresentada pelas arrematantes, por inobservância do art. 895 do Código de Processo Civil. Postulam o provimento do agravo para que seja declarada nula a arrematação.

Recurso tempestivo, isentos os agravantes do preparo em razão da gratuidade; processado sem atribuição de efeito suspensivo e dispensadas informações (fls. 11). Contraminuta às fls. 14/19.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, a arrematação dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda relativo ao imóvel objeto da constrição dos direitos foi autorizada pelo juízo de primeiro grau em decisão anterior, em 30.01.2025, conforme fls. 684/685 na origem:

*“Na esteira do quanto decidido em 21.11.24 (fls. 677/678), acresço que (a) os proponentes **DANIEL SERAFIM NUNES, WILLIAM SILVA SANTOS e FELIPE BERGO** modificaram sua proposta de arrematação para consignar que pretendem adquirir os **DIREITOS** penhorados nos autos, compreendendo que o que arrematarão não é o próprio imóvel (fls. 681/682) e (b) a mais nova proposta de pagamento parcelado formulada pelos executados (fls. 670, item I) foi recusada pelo exequente (fls. 683). Pois bem. Arrastando-se a fase de alienação forçada desde abril/21 então dando os executados mostras de que tencionem quitar sua dívida em condições razoáveis – sua mais recente pretensão é de pagamento em 31 parcelas (fls. 670) – a hipótese é de acolher a proposta de arrematação sob exame (fls. 663/666 e 681/682).*

*Assim sendo, **AUTORIZO a ARREMATACÃO** por **DANIEL SERAFIM NUNES** (CPF/MF nº 391.515.688-45), **WILLIAM SILVASANTOS** (CPF/MF nº 358.300.728-07) e **FELIPE BERGO** (CPF/MF nº 353.657.998-10), pelo valor de **R\$ 99.000,00**, dos **DIREITOS** decorrentes do compromisso de venda e compra de titularidade de **ANTONIO PESTANA SOBRINHO** e **SANDRA DE LOURDES FERRARI** relativamente ao imóvel correspondente ao lote nº 07 da quadra "E" do loteamento Jardim Kanimar – Matrícula nº 28.583 do Registro de Imóveis local – (cf. contrato de fls. 111/114).*

*O pagamento da arrematação – que corresponde a 100% do valor atualizado da avaliação – será feito na forma proposta, isto é, **R\$ 220.000,00** divididos em (a) uma parcela inicial de R\$ 55.000,00 a ser recolhida de imediato e (b) 30 parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 5.500,00 corrigidas pela tabela prática do TJSP, vincendas a partir do dia 28.02.25. Os direitos arrematados ficarão como garantia do pagamento.*

Tanto seja comprovado o depósito do valor da parcela inicial – R\$ 55.000,00 –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*para o que concedo aos arrematantes o prazo de **03 dias**, lavre-se o auto de arrematação e voltem os autos conclusos.*

Intimem-se.”

Contra referida decisão, publicada em 03.02.2025 (fls. 687) não houve a interposição de recurso, restando autorizada a arrematação por decisão irrecorrível.

Sendo assim, a assinatura do respectivo auto é mera formalidade decorrente da decisão que autorizou a arrematação e, repita-se, contra a qual não houve a interposição de qualquer recurso, ocorrendo, assim, o trânsito em julgado.

Estando, pois, preclusa a matéria, a hipótese é de não provimento do recurso.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

Relator