



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447775

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2029089-63.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante OTÁVIO REIS EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI, é agravado INDÚSTRIA DE PAPÉIS INDEPENDÊNCIA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2029089-63.2025.8.26.0000

Juízo de origem: São Paulo - 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais

Processo de origem 0125148-47.2002.8.26.0100

Recorrente(s): Otávio Reis Empr e Incorp Imobiliárias Eireli

Recorrido(a)(s): Indústria de Papéis Independência S/A (massa falida)

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Leonardo Fernandes dos Santos

Voto nº 2.700

FALÊNCIA. Arrematação. Rejeição do pedido de desistência formulado pelo arrematante, a pretexto da ausência de menção, no edital de leilão, da existência de corpos hídricos e áreas de preservação permanente, da delimitação da área de servidão ambiental, de que a servidão não havia sido implementada, e de informação “verdadeira” a respeito de invasão e ocupação irregular de imóvel vizinho ao arrematado. Matérias que não eram de menção obrigatória no edital, uma vez que não versam sobre ônus reais nem prejudicam a adequada identificação do imóvel a ser leiloado. Recurso improvido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 10305 dos autos de origem, que rejeitou embargos de declaração opostos pela ora recorrente, arrematante de imóvel levado à hasta pública na falência, ao fundamento de que não houve contradição, obscuridade nem omissão na decisão embargada, uma vez que invasão em área lindeira, presença de APPs e corpos hídricos no interior do imóvel não são circunstâncias às quais a lei confira fundamento para a anulação da arrematação.

Pleiteia a parte recorrente a anulação da decisão agravada por vício de fundamentação ou, alternativamente, a reforma da decisão para reconhecer o direito da recorrente à desistência da arrematação sem quaisquer ônus, procedendo-se à “imediata” devolução de todos os valores despendidos, inclusive comissão do leiloeiro, com juros e correção monetária.

Para tanto, sustenta, em síntese, que o edital não apresentou descrição do bem penhorado nos termos dos arts. 886, I e

887, § 2º, do CPC, e que tem direito à desistência da arrematação nos termos do art. 903, § 5º do mesmo Código.

O recurso foi preparado e respondido.

O Ministério Público opinou pelo improvimento do recurso.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Rejeito a arguição de nulidade da decisão agravada por falta de fundamentação, pois, conforme se demonstrará a seguir, para rejeição da pretensão de desistir da arrematação sem ônus a pretexto de nulidade do edital efetivamente bastava assinalar a ausência de respaldo legal.

No que diz respeito à descrição do imóvel, o que se exige do edital é que ele permita a suficiente identificação do bem que está sendo levado à hasta pública.

Assim, não era de se exigir que do edital constassem detalhes como a existência de cursos d'água, ou mesmo sujidades e lançamento de efluentes meramente sugestivos de passivo ambiental que não consta tenha sido reconhecido com alguma eficácia jurídica ou mesmo mercadológica.

Da mesma forma, não se sustenta a tese de que o edital seria nulo porque não teria havido delimitação de área de servidão que a própria agravante informa não ter sido implantada.

Para satisfação do requisito legal era suficiente o que se fez: constar do edital que a matrícula contém registro da servidão.

Mesmo que se considere que a Lei 12.651/2012 estabeleça no seu art. 2º, § 2º, que área de preservação permanente tem natureza real, o que se transmite ao sucessor na titularidade do bem é o dever de observar a legislação sobre a matéria. Não há previsão legal de que a área de preservação permanente seja objeto de registro público, portanto a falta de informação a esse respeito não induz nulidade do edital de leilão.

A argumentação a respeito de falta de menção a ocupação e invasão tem ainda menos pertinência com o leilão, pois diz respeito a área lindeira, e não ao bem objeto da hasta pública.

O arrematante não tem legitimidade para impugnar a

validade do leilão a pretexto de circunstância que alteraria o preço do imóvel. É ônus dos licitantes definir o montante das propostas que farão para lograr a arrematação, o que compreende o ônus de procederem a vistoria por iniciativa e conta próprias das condições do bem. A avaliação do imóvel que é inserida no edital é parâmetro apenas para a aferição de direito, que é do executado, de arguir eventual vileza do preço da alienação judicial.

Portanto, não há direito a que, a pretexto de que a desistência decorreria de nulidade do edital afinal inócua, se reconheça direito da recorrente à devolução da integralidade dos valores por ela pagos, até porque não está presente nenhum dos pressupostos estabelecidos no art. 903, § 5º, do CPC.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR