



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 46305

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2343085-89.2024.8.26.0000

Registro: 2025.0000448768

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2343085-89.2024.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante CLAUDIA AUGUSTO LEITE DA SILVA, é agravado SANDRA PAULA ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 46305

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2343085-89.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: CLÁUDIA AUGUSTO LEITE DA SILVA

AGRAVADO: SANDRA PAULA ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.

COMARCA: SÃO BERNARDO DO CAMPO – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: MAURICIO TINI GARCIA

(cn)

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL – TERCEIRO INTERESSADO – AUSÊNCIA DE TRANSMISSÃO DA HERANÇA – ARREMATAÇÃO PERFEITA E ACABADA

Ora agravante não herdou o imóvel penhorado, não possuindo legitimidade para embargar a arrematação

- A arrematação é perfeita e acabada, não havendo qualquer irregularidade a ensejar a sua anulação. Nos termos do art. 903, §1º, inciso I do CPC, a arrematação poderá ser anulada se considerado o preço vil. Contudo, a parte agravante não apresenta qualquer prova para sustentar suas alegações de “arrematação abaixo do preço do mercado” (fls. 10/11), não apresentando qual seria, por exemplo, o valor adequado à espécie.

RECURSO IMPROVIDO

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de Primeiro Grau, que, sede de cumprimento de sentença, rejeitou os embargos à arrematação do imóvel.

Arguiu o agravante, em suma, que a r. decisão agravada desconsiderou a titularidade original do pedido de posse e o direito dos herdeiros sobre o imóvel, de modo que a ausência de regularização documental não pode prejudicar o direito dos herdeiros. Pretendem a declaração da nulidade da arrematação, ao argumento de que não houve notificação regular dos herdeiros para o exercício da posse, alegando também que o valor arrematado é abaixo do mercado.

O efeito suspensivo foi denegado. Contraminuta a fls. 20/31.

VOTO Nº 46305

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2343085-89.2024.8.26.0000

É a síntese do necessário.

Trata-se na origem de cumprimento de sentença iniciado pelo ora agravado, em ação de despejo por falta de pagamento. Houve a penhora do imóvel do fiador, levado a leilão e arrematado.

A agravante é terceira interessada, filha do coexecutado Waldeci (fiador), alegando ser coproprietária do imóvel penhorado, ao argumento de que recebeu por herança de sua mãe, esposa do coexecutado e falecida. Pretende o cancelamento da arrematação do imóvel.

Pois bem.

Em primeiro lugar, como bem destacado na r. decisão agravada, **o imóvel fora adquirido por meio de instrumento particular de compra e venda pelo coexecutado Waldeci em 2013, 3 anos após a morte da sua esposa. Ademais, o imóvel apenas fora registrado em nome do coexecutado em 2020** (fls. 110).

Logo, Waldeci era o único proprietário do imóvel, não integrando o espólio de sua falecida esposa. Acrescento que o regime de bens adotado pelo casal era o da separação de bens (fls. 646). Por consequência lógica, a ora agravante não herdou o imóvel penhorado, não possuindo legitimidade para embargar a arrematação.

O fato de ter sido formalizado pedido de regularização da posse pela falecida (fls. 640/645) junto à Prefeitura, não afasta o fato de que o proprietário do imóvel era exclusivamente o coexecutado Waldeci. Nesse sentido:

EMBARGOS A EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. SUBSTITUIÇÃO DO DEVEDOR, FALECIDO PELO HERDEIRO. INEXISTÊNCIA DE HERANÇA. ERRO DE PROCEDIMENTO EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO POR ILEGITIMIDADE PASSIVA DO EXECUTADO (HERDEIRO). Se o falecido não deixou bens, o herdeiro por nada pode responder. As dívidas do falecido são alcançadas pela força da herança,

VOTO Nº 46305

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2343085-89.2024.8.26.0000

nos termos do artigo 1197 do Código Civil. Por isso, para inclusão do herdeiro no polo passivo da demanda, cabia à embargada demonstrar a existência de herança. Isto é, o herdeiro não ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da ação de execução. Nessa linha, o embargante não detinha legitimidade para responder pela dívida do falecido pai. Equivocou-se o embargado ao requerer a substituição do polo passivo pelo herdeiro, até porque a certidão de óbito, juntada pelo próprio exequente (fl. 21) apontou: "NÃO DEIXOU BENS A INVENTARIAR". Insisto: nos termos do artigo 1792 e 1997, ambos do Código Civil, o herdeiro não responde por encargos superiores às forças da herança. E, no caso dos autos, o falecido não deixou herança. Logo, além da procedência dos embargos à execução, deve haver extinção da ação de execução em relação ao embargante por ilegitimidade passiva, nos termos do artigo 485, inciso, VI do Código de Processo Civil. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1002226-62.2020.8.26.0356; Relator (a): Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirandópolis - 2ª Vara; Data do Julgamento: 12/01/2022; Data de Registro: 12/01/2022)

Ainda, esta Câmara já se pronunciou sobre a validade da penhora do referido imóvel, afastando a impenhorabilidade do bem de família do fiador de contrato de locação (TJSP; Agravo de Instrumento 2339086-65.2023.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2024; Data de Registro: 30/07/2024).

Por fim, a arrematação é perfeita e acabada (fls. 665/666), não havendo qualquer irregularidade a ensejar a sua anulação. Nos termos do art. 903, §1º, inciso I do CPC, a arrematação poderá ser anulada se considerado o preço vil. Contudo, a parte agravante não apresenta qualquer prova para sustentar suas alegações de "arrematação abaixo do preço do mercado" (fls. 10/11), não apresentando qual seria, por exemplo, o valor adequado à espécie. Logo, não há como acolher sua tese.

De todos os ângulos analisados, é de rigor a manutenção da r. decisão agravada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 46305

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2343085-89.2024.8.26.0000

Diante do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI
Relatora