



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**  
**8ª VARA CÍVEL**  
 RUA ABDO MUANIS, 991, 2.º ANDAR - SALA N.º 208, NOVA  
 REDENTORA - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio  
 Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

## DECISÃO

Processo Digital n.º: **0069677-29.2009.8.26.0576**  
 Classe - Assunto: **Recuperação Judicial - Recuperação judicial e Falência**  
 Requerente: **Agrisul Agrícola Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Túlio Marcos Faustino Dias Brandão**

Vistos.

1) **Fls. 71.933/71.935, 71.978/71.980, 72.032/72.045 e 72.388/72.392:**

Em que pese a decisão prolatada pela 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, em 18.12.2023 (fls. 71.941 e segs.), no proc. 1176179-54.2023.8.26.0100, que deferiu a tutela de urgência a fim de suspender os efeitos do instrumento particular de cessão de crédito celebrado entre BBN e BAMS, descabe a pretendida suspensão dos efeitos da carta de arrematação, expedida em 11.02.2022, em favor da BAM PARTICIPAÇÕES LTDA. (fls. 71.981 e segs.).

É preciso ponderar dispor o art. 903, *caput*, do Código de Processo Civil que, qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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.

Na interpretação do mencionado dispositivo legal, doutrina e jurisprudência vêm entendendo que o resultado da eventual ação anulatória não afeta a validade e a eficácia da arrematação, que subsistirá incólume, ficando apenas assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

Confira-se os excertos a seguir, extraídos de doutrina abalizada:

**“O Novo Código de Processo Civil extinguiu, pois, a figura dos embargos de segunda fase (embargos à arrematação, alienação e adjudicação), previstos no art. 746 do CPC/73 e, no seu lugar, previu essa ação autônoma que, por expressa disposição do caput, mesmo que bem sucedida, não terá o condão de refletir**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**

**FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**

**8ª VARA CÍVEL**

**RUA ABDO MUANIS, 991, 2.º ANDAR - SALA N.º 208, NOVA**

**REDENTORA - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio**

**Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br**

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**no desfazimento da arrematação, alienação ou adjudicação. Nesse passo, após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, não será mais admitida a discussão da arrematação, alienação ou adjudicação dentro do processo executivo. Eventual vício terá de ser arguido em ação autônoma. Trata-se de técnica que, a nosso ver, visa a conferir mais segurança e atratividade às formas de expropriação”** (WAMBIER, Tereza Arruda Alvim. Primeiros comentários ao novo código de processo civil: artigo por artigo. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016) .

**"(...) depois de fluído o prazo de dez dias para impugnação (§ 2º), ou resolvidas conclusivamente as objeções suscitadas em tal prazo, entregue o bem (se móvel), ou imitado na posse o arrematante (se imóvel), e expedida a correspondente carta, é que a arrematação estará efetivamente concluída. Não obstante, o sossego do arrematante pode não terminar aí, porque o § 4º estabelece que '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 resultado dessa ação, no entanto, não afetará a validade e eficácia da arrematação, que subsistirá incólume, ficando apenas assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos, como está na parte final do caput”** (SANTOS, Silas Silva [et al.]. Comentários ao código de processo civil: perspectiva da magistratura. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018, pp. 903/904).

No mesmo sentido, a jurisprudência:

**“Agravo de Instrumento. Ação de execução de título extrajudicial. Execução e penhora de imóvel da executada Maria José Ribeiro que faleceu no tramite da execução. Assinado o auto de carta de arrematação, considera-se perfeita, acabada e irretratável (art. 903 do CPC/2015). Eventual procedência dos embargos oferecidos pelo executado, ou de eventual ação autônoma prevista no § 4º do art. 903, não ensejará o desfazimento da arrematação, tendo o executado direito apenas a haver do exequente a reparação dos prejuízos sofridos. Recurso desprovido”** (TJSP; AI nº 2228546-57.2017.8.26.0000; Rel. Des. MORAIS PUCCI; j. em 03/04/2019).

**"APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

8ª VARA CÍVEL

RUA ABDO MUANIS, 991, 2.º ANDAR - SALA N.º 208, NOVA

REDENTORA - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio

Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO JUDICIAL, EM EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÕES DE NULIDADE DA AVALIAÇÃO, DE PREÇO VIL E IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. AUTORA, QUE NÃO É PARTE NA EXECUÇÃO, E AFIRMA SER PROPRIETÁRIA DO BEM ARREMATADO. CARÊNCIA DE AÇÃO. 1. Ação julgada improcedente. Inconformismo da autora não acolhido. Alteração do fundamento da decisão. 2. Carência de ação. Autora que não é parte na execução. Impossibilidade de questionar atos processuais. Alegações próprias do executado. Impedimento de defender em nome próprio direito alheio (art. 18 do CPC). 3. Arrematação perfeita, acabada e irretroatável. Imutabilidade imposta pelo art. 903, caput, do CPC. 4. Improriedade da ação proposta. Impossibilidade de conhecimento do mérito. 5. Recurso da autora desprovido. Sentença reformada, mas para julgar extinto o processo, sem resolução do mérito" (TJSP; Apelação Cível 1015339-65.2021.8.26.0577; Relator (a): Paulo Alonso; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2024; Data de Registro: 29/02/2024).**

Em suma, a arrematação encontra-se perfeita e acabada, estando coberta pela imutabilidade imposta pelo art. 903, *caput*, do CPC, de sorte que eventual invalidação da cessão de créditos feita à arrematante há de se resolver em perdas e danos, por isso que inviável cogitar de suspensão dos efeitos da arrematação consumada.

**2) Fls. 71.971/71.976 e 72.459/72.466:**

PARQUE DO PALMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. requereu expedição de ofício ao Serviço Notarial e Registral da Comarca de Marechal Deodoro, Estado de Alagoas, a fim de que seja cancelada a prenotação de nº 15.363, R-11-2160, feito à margem da Matrícula 2.160, do Livro 2-1, bem como eventuais atos posteriores, de modo a liberar o imóvel da restrição imposta em razão do ajuizamento da RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Acerca do tema, impõe-se aqui uma breve recapitulação das decisões judiciais existentes.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

8ª VARA CÍVEL

RUA ABDO MUANIS, 991, 2.º ANDAR - SALA N.º 208, NOVA

REDENTORA - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio

Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

No julgamento do Agravo de Instrumento n.º 2110491-16.2018.8.26.0000, a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 07.11.18, deu provimento ao recurso interposto pela requerente PARQUE PALMAR para fixar o entendimento de que "*o crédito decorrente da obrigação de dar assumida nos autos do divórcio por força de acordo celebrado entre o representando legal da JOTAPAR e sua ex-esposa já foi adimplido, de modo que não é possível incluir o crédito nos autos da recuperação judicial*". Tal tese, é preciso reconhecer, parece consonante com a intenção da requerente, na medida em que possibilitaria a exclusão do bem da recuperação judicial, o que justificaria o cancelamento do registro respectivo na matrícula. Houve sucessivos embargos declaratórios, mas o resultado final foi a manutenção do julgado.

Em momento posterior, a requerente interpôs novo Agravo de Instrumento, de n.º 2266089-26.2019.8.26.0000, contra decisão que indeferiu pedido de expedição de ofício ao CRI da Comarca de Marechal Deodoro/AL, a fim de providenciar o cancelamento do registro n.º 15.363, R-11, feito à margem da matrícula n.º 2.160, tendo a mesma 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, **em 01.07.20**, negado provimento ao recurso, ao fundamento de que:

*"(...) no julgamento do agravo de instrumento e embargos de declaração acima mencionados (2110491-16.2018.8.26.0000), a C. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial reconheceu que não houve a transferência do imóvel matriculado sob o n.º 2.160 no CRI da Comarca de Marechal Deodoro/AL para o ora agravante (PARQUE DO PALMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA). Pela análise dos fundamentos do voto do i. Des. Fortes Barbosa, relator designado para o acórdão dos embargos de declaração opostos pela recuperanda, ficou evidente que o único devedor da obrigação de transferir os direitos do imóvel em pauta é o Sr. José Pessoa de Queiroz Bisneto, autor de promessa de fato de terceiro, não recaindo nenhuma obrigação sobre a recuperanda.*

*Durante o divórcio e partilha de bens do casal José Pessoa de Queiroz Bisneto e Rosa Maria Lyra Pessoa, o primeiro assumiu a obrigação de transferir para o nome da segunda, ou de empresa por esta indicada, a titularidade dos direitos sobre o*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**
**FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**
**8ª VARA CÍVEL**
**RUA ABDO MUANIS, 991, 2.º ANDAR - SALA N.º 208, NOVA**
**REDENTORA - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio**
**Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br**
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*imóvel matriculado sob o n.º 2.160 no CRI de Marechal Deodoro/AL. Contudo, o Sr. José Pessoa não era o legítimo titular do imóvel, pois este integrava o patrimônio de JOTAPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, uma das empresas recuperandas. Nota-se, portanto, que houve, em verdade, uma promessa de fato de terceiro, recaindo sobre a pessoa física de José Pessoa a responsabilidade patrimonial de viabilizar a transferência de direitos atinentes ao imóvel. Afinal, como se sabe, a promessa de fato de terceiro não implica, por si só, na oneração do patrimônio deste terceiro, cuja vontade não foi colhida.*

*Diante de tais considerações feitas especialmente no julgamento dos embargos de declaração opostos contra o v. acórdão proferido nos autos do agravo de instrumento n.º 2110491-16.2018.8.26.0000, era mesmo o caso de indeferir o pedido de expedição de ofício ao CRI de Marechal Deodoro/AL. Isso porque a expedição do ofício tinha por finalidade o reconhecimento de que o imóvel de matrícula n. 2.160 pertence ao agravante (empresa indicada pela Sra. Maria Lyra), com consequente exclusão do bem do rol de ativos das recuperandas.*

*Logo, respeitado o entendimento exarado pelo d. Magistrado, deve ser mantido o indeferimento do pedido de expedição de ofício ao CRI da Comarca de Marechal Deodoro/AL, porém sob o fundamento de que o v. acórdão não reconheceu o ora agravante como legítimo proprietário do imóvel. Muito pelo contrário. A Turma Julgadora consignou que o único devedor da obrigação de transferir os direitos do imóvel em questão não é nenhuma das empresas recuperandas, mas a pessoa física do Sr. José Pessoa de Queiroz Bisneto, razão pela qual descabida a tentativa de retirar referido bem do rol de ativos que servirão ao cumprimento do plano de recuperação" (negrito nosso).*

Foram também opostos sucessivos embargos declaratórios, todos rejeitados.

Destarte, impõe-se a estrita observância do entendimento esposado pela Superior Instância no julgamento do recurso mais recente, cujo teor, claríssimo, é no sentido de que o imóvel cogitado não pode ser excluído da recuperação judicial. Note-se que ambos os AIs foram julgados pela mesma Câmara do Tribunal de Justiça.

Destarte, INDEFIRO o requerimento de PARQUE DO PALMAR

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

8ª VARA CÍVEL

RUA ABDO MUANIS, 991, 2.º ANDAR - SALA N.º 208, NOVA

REDENTORA - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio

Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e defiro a providência requerida pelo Administrador Judicial (fls. 72.378), para determinar a expedição de ofício ao Serviço Notarial e Registral da Comarca de Marechal Deodoro, Alagoas, nos exatos termos da decisão proferida pelo Tribunal.

Intime-se.

São José do Rio Preto, 20 de março de 2024.

**Túlio Marcos Faustino Dias Brandão**

*Juiz de Direito – assinatura digital*

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**