



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2011.0000154468**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0089159-71.2011.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante FERENC MATRAI sendo agravados PAULO ROBERTO FERREIRA, JOSE PEREIRA DA SILVA, HAIDEE LIMA DA SILVA e TONIMAR VILAS BOAS.

**ACORDAM**, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MARCOS RAMOS (Presidente) e CARLOS RUSSO.

São Paulo, 24 de agosto de 2011.

**Lino Machado**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**Agravo de Instrumento n.º 0089159-71.2011.8.26.0000**

**Agravante :** Ferenc Matrai

**Agravados :** Paulo Roberto Ferreira; José Pereira da Silva;

Haidee Lima da Silva; Tonimar Vilas Boas

**Comarca :** Santo André (9ª Vara Cível - Proc. n.º

554.01.1995.008.0646-5)

**Juiz:** José Francisco Matos

### **VOTO Nº 16.160**

**Agravo de Instrumento – Ação de despejo por falta de pagamento – Execução de sentença – Nomeação de leiloeiro para realização das praças – Nulidade da primeira arrematação em razão da existência de penhoras outras sobre o imóvel – Nulidade da arrematação decretada de ofício – Impossibilidade da anulação em razão da expedição da carta de arrematação.**

**A nulidade da arrematação por falta de intimação de outros credores do mesmo devedor, garantidos com penhoras registradas sobre o mesmo imóvel, não se inclui entre os atos cuja nulidade deva ser decretada de ofício, uma vez que o prejudicado pode conformar-se e não opor embargos (art. 694, caput, e parágrafo 2º, combinado com art. 245, caput, todos do CPC).**

**Agravo provido.**

Vistos.

Agravo de instrumento contra a r. decisão trasladada a fls. 20/21, mantida pela de fl. 14, que nomeou leiloeiro para tomar as providências necessárias à realização da praça do bem penhorado em garantia à execução da sentença proferida nos autos da ação de despejo por



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

falta de pagamento movida Paulo Roberto Ferreira contra os ora agravados, pois “a arrematação noticiada a fls. 332 e ss, é nula, haja vista a existência de penhoras outras sobre o imóvel, não constando também os respectivos credores intimados, em atenção ao que dispõe o art. 711 do CPC”. Argui o agravante ter arrematado o bem objeto da penhora em outra ação que teve seu curso pela Terceira Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, bem como não ser possível a declaração, de ofício, de nulidade, da arrematação, cuja carta foi registrada e imitado o arrematante na posse do imóvel. Pleiteia a revogação da decisão, com o levantamento da penhora efetivada sobre o referido bem, expedindo-se o competente mandado para a desconstituição registraria da constrição. Concedido efeito suspensivo, à fl. 84 (“Há relevância na fundamentação jurídica do pedido e risco de lesão grave e de difícil reparação, razão pela qual concedo a liminar pleiteada, a fim de suspender os atos de execução sobre o imóvel arrematado pelo agravante (ver fls. 48/51)”). Veio contraminuta a fls. 91/94 pelo desprovemento do agravo.

É o relatório.

A nulidade da arrematação por falta de intimação de outros credores do mesmo devedor, garantidos com penhoras registradas sobre o mesmo imóvel, não se inclui entre os atos cuja nulidade deva ser decretada de ofício, uma vez que o prejudicado pode conformar-se e não opor embargos (art. 694, *caput*, e parágrafo 2º, combinado com art. 245, *caput*, todos do CPC). Nesse sentido ver Acórdão desta Corte por sua Décima Oitava Câmara de Direito Público, tendo por Relator Desembargador Carlos Giarusso Santos, de 14.07.2011, em cuja ementa se lê: “Havendo a expedição da carta de arrematação, é impossível a anulação do referido negócio jurídico nos autos da própria execução, sendo necessário o ajuizamento de ação



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autônoma para desconstituí-lo, sob pena de violação à ampla defesa, ao contraditório e à legítima expectativa do arrematante”.

No caso ora sob exame, o auto de arrematação foi registrado no cartório de registro de imóveis em 25.02.2011 com prenotação em 08.02.2011. A r. decisão agravada foi proferida em 21.03.2011, ou seja, quando douto juízo de primeiro grau decretou a nulidade da arrematação esta já produzira o efeito de transferir a propriedade do imóvel arrematado ao arrematante, nada mais cabendo ao juiz da outra execução movida contra o mesmo devedor decidir a respeito do bem arrematado.

Eventual direito que exista de algum credor obter a anulação do ato de alienação deverá ser exercido por meio da ação adequada, isto é, por meio de instauração de processo.

Por conseguinte, dou provimento ao agravo de instrumento para revogar a r. decisão agravada e determinar o cancelamento do registro da penhora na execução movida por Paulo Roberto Ferreira (R.5/M 7.947, 07.01.1998, como se vê à fl. 96).

**LINO MACHADO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**