



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000997505

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2186686-42.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante TIBÉRIO INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES 56 LTDA, são agravados SUZANO PAPEL E CELULOSE S/A, MAGENTA CRIAÇÃO CONFECÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE MODA LTDA, MARCIO PICCOLI LABATE, EDITORA E GRÁFICA PICCOLI LTDA, ISSA SAADE e YOSHIDA PARK ESTACIONAMENTO LTDA ME.

ACORDAM, em 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos, deram provimento ao recurso, vencido em parte o 2º julgador que dava provimento, entendendo que os aluguéis pertencem aos embargantes somente após o registro de arrematação.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), LUIS CARLOS DE BARROS E REBELLO PINHO.

São Paulo, 10 de dezembro de 2018.

CORREIA LIMA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 37678
AGRV. Nº: 2186686-42.2018.8.26.0000
COMARCA: São Paulo (30ª V. Cív. Central)
AGVTE.: Tibério Incorporações e Participações 56 Ltda. (Terceira interessada)
AGVDA.: Suzano Papel e Celulose S.A. (Exqte.)
INTERDOS.: Editora Gráfica Piccoli Ltda., Marcio Piccoli Labate (Exctdos.) e Yoshida Park Estacionamento Ltda. Me (locatária depositante dos aluguéis penhorados em juízo)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO – Título executivo extrajudicial – Deferimento da penhora dos valores recebidos pelos executados a título de aluguel de imóvel – Depósito em juízo das mensalidades correspondentes – Arrematação do imóvel por terceira interessada na Justiça do Trabalho – Pedido da arrematante (terceira interessada) de levantamento dos aluguéis depositados em juízo a partir da data da arrematação – Cabimento – Arrematação que deve ser considerada perfeita, acabada e irretratável no momento da assinatura do auto pelo juiz, arrematante e leiloeiro - Direito de a arrematante perceber os frutos civis (aluguéis) a partir do momento em que se tornou possuidora indireta do imóvel (assinatura do auto) – Inteligência do art. 903 do CPC – Decisão reformada – Agravo provido.

1. Trata-se de agravo de instrumento oferecido por Tibério Incorporações e Participações 56 Ltda., em execução por título extrajudicial (notas promissórias de nºs. 10/28 a 28/28 que totalizam R\$93.429,64, fls. 20/27) movida por Suzano Papel e Celulose S.A. em face de Editora Gráfica Piccoli Ltda. e Marcio Piccoli Labate, contra a r. decisão reproduzida a fls. 16 (fls. 947 dos autos originários) que, dentre outras providências, deferiu “o levantamento pela exequente da quantia indicada a fls. 932.”

Alega a terceira interessada, em resumo, que (1) é legítima proprietária do imóvel controvertido desde a data da arrematação ocorrida em 06.10.2016 no processo trabalhista nº 0240200-52.1998.5.02.0035, nos termos do art. 903 do Código de



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Civil, (2) a carta de arrematação foi expedida em 17.01.2018 e regularmente registrada na matrícula do imóvel e (3) tem direito ao levantamento de todos os alugueis depositados nos autos de origem a partir da data da arrematação (fls. 01/09).

Inicialmente distribuído à Colenda 31^a Câmara de Direito Privado, o douto Relator sorteado, Des. Francisco Casconi, decidiu monocraticamente por conceder o efeito suspensivo pleiteado para impedir o “levantamento pela exequente da quantia indicada a fls. 932” e representar ao eminente Presidente da Seção de Direito Privado para propor a redistribuição dos autos a uma das Câmaras componentes da 2^o Seção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante (fls. 100/105).

Acolhida a representação (fls. 109), os autos foram redistribuídos a este Relator, integrante da Colenda 20^a Câmara de Direito Privado.

A exequente foi intimada e apresentou resposta (fls. 123/131).

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento em parte, conforme adiante se equacionará.

3. Ao que consta da documentação anexada aos autos, a exequente Suzano Papel e Celulose S.A. propôs em 02.03.2004 execução de título extrajudicial em face de Editora Gráfica Piccoli Ltda. e Marcio Piccoli Labate em decorrência do inadimplemento das notas promissórias descritas a fls. 20/27.

Em 11.03.2011 o MM. Juízo de origem deferiu o pedido da exequente de “penhora dos valores recebidos pelos executados a título de aluguel do imóvel localizado na R. do Hipódromo, 1.000, até o limite do débito exequendo”, determinando-se a intimação dos locatários



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para que depositem mensalmente os valores devidos em conta vinculada ao Juízo (fls. 67).

Em 06.10.2016 a terceira interessada-agravante arrematou o imóvel em questão no processo trabalhista nº 0240200-52-1998.5.02.0035 que tramita perante a 35ª Vara do Trabalho de São Paulo, oportunidade em que a carta de arrematação foi assinada em 17.01.2018 (fls. 70/71) e registrada na matrícula do imóvel em 09.05.2018 (fls. 77/83).

Com o escopo de receber os aluguéis que são devidos ao proprietário do imóvel, a arrematante-agravante peticionou no processo originário e requereu o levantamento dos valores depositados nos autos desde a data da arrematação (06.10.2016).

A exequente se pronunciou e alegou que os valores depositados nos autos a título de aluguéis deveriam ser todos por ela levantados, requerendo a expedição de ofício ao MM. Juízo da 35ª Vara do Trabalho para fins de penhora no rosto dos autos.

A decisão agravada sobreveio a fls. 947 do processo originário, nos seguintes termos:

“Fls. 942/946:

1. Defiro o levantamento pela exequente da quantia indicada a fls. 932. Expeça-se guia.
2. Manifeste-se a terceira interessada sobre validade do contrato de locação com o executado.
3. Realizada penhora no rosto dos autos (fls. 834), eventual preferência do crédito e concurso de credores deverão ser resolvidos pelo Juízo da arrematação.

Int.”

Sobre o tema que ora se estuda, oportuno



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

transcrever o art. 908 do Código de Processo Civil, in verbis.

“Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

§ 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.”

Ainda no que diz respeito à ordem a ser observada na satisfação dos créditos submetidos à cobrança, o art. 903 deste mesmo Codex perenizou 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 irretratável, 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.”

A Lei Processual Civil não deixou margem a qualquer dúvida no sentido de que o direito de satisfação do crédito deve necessariamente observar a ordem de cada penhora ou, “assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável” (art. 903 do CPC).

A arrematação ocorrida no processo trabalhista deve ser considerada efetivamente realizada e acabada em 06.10.2016, data da assinatura do auto de arrematação, de modo que a partir dessa data é que a terceira-interessada-agravante passou a ser legítima proprietária e possuidora indireta do imóvel em questão, passando a ter direito à percepção dos frutos civis (aluguéis) advindos da locação anteriormente



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pactuada, de acordo com a exegese do mencionado art. 903 do CPC.

Fixada esta premissa, tem-se que a agravante deve ter o direito de levantar os valores depositados em juízo a partir da data de assinatura do auto de arrematação na Justiça Trabalhista, em 06.10.2016.

Neste sentido é a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante, in verbis:

“APELAÇÃO - Ação de Arbitramento de Aluguéis - Coisa Comum - Metade do imóvel adquirido por arrematação judicial - Pretensão de compelir usufrutuária que ocupa exclusivamente o imóvel 'sub judice' ao pagamento de metade do valor do aluguel - Sentença de improcedência - Inconformismo - Cabível o pagamento de metade do aluguel do imóvel arrematado pela ocupante - Inteligência do art. 903 do NCPC - Valor apurado por perícia técnica e não impugnado - Compensação com despesas havidas com o imóvel que é descabida, por se tratar de despesas cujo custeio deve ser atribuído ao comodatário ou locatário - Recurso provido.

(...)

Verifica-se dos documentos acostados as fls. 08/21 que os autores arremataram em hasta pública metade do bem localizado na Rua João Salemi, 1.840, no Município de Tambaú, sendo, portanto, condôminos do imóvel onde reside a ré, sob a condição de usufrutuária (cfr. fls. 130).

A circunstância da aludida arrematação ainda não ter sido averbada é irrelevante, na medida em que a lei é clara, ao determinar, no artigo 903 do Novo Código de Processo Civil que, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autônoma de que trata o § 4º do mencionado artigo.” (TJSP-9ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0001771-97.2012.8.26.0614-Tambaú, J. 23.05.2017, dp, vu, Rel. Des. JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO, voto nº 11556).

“APELAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. Dúvida sobre a quem pagar os alugueres. Imóvel arrematado em hasta pública em razão de execução trabalhista. Arrematação que, após a assinatura do auto, é considerada perfeita, acabada e irreatável. Inteligência do artigo 694 do Código de Processo Civil de 1973, vigente à época da prolação da sentença, com correspondência ao artigo 903 do Novo Código de Processo Civil. Legitimidade do arrematante que possui direito à percepção dos frutos advindos da locação. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

(...)

Após a assinatura do auto de arrematação, o arrematante Dauro passou a ser o legítimo possuidor do imóvel e, por conseguinte, passou a ter direito à percepção dos frutos advindos da locação anteriormente existente.

(...)

Nesta linha de raciocínio, tem-se que a partir da lavratura do auto de arrematação (fls. 17), os valores referentes aos alugueres, devem ser revertidos em favor do arrematante, independentemente do registro da carta de arrematação no cartório de registro de imóveis.” (TJSP-25ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1083922-88.2015.8.26.0100-São Paulo, J. 20.10.2016, np, vu, Rel. Des. AZUMA NISHI, voto nº 3363).

Observa-se, por fim, que, conforme bem observado pelo MM. Juiz singular, a satisfação do crédito da exequente-agravada deverá ocorrer mediante instauração de concurso de credores na ação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

trabalhista alhures mencionada (art. 908 do Código de Processo Civil, conforme art. 769 da Consolidação das Leis do Trabalho).

4. Isto posto dá-se provimento ao recurso.

CORREIA LIMA
RELATOR
Assinatura Eletrônica