



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282001

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2031093-73.2025.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que são agravantes AROLDO POLLI JUNIOR, FERNANDO POLLI e RAQUEL POLLI, é agravado TRUE SECURITIZADORA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com observação, prejudicado o agravo interno. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2031093-73.2025.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravantes: Aroldo Polli Junior, Fernando Polli e Raquel Polli

Agravado: True Securitizadora S/A

Comarca: Americana

Juiz: HENRIQUE ALVES CORREA IATAROLA

Voto nº 32674 (Julgamento conjunto 32675)

Agravo de instrumento. Ação anulatória. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada. Não se vislumbra a probabilidade do direito dos agravantes, isso porque há, em primeira análise, prova de que os agravantes foram intimados acerca das datas dos leilões. É indiscutível que os autores tinham prévio conhecimento a respeito da realização do aludido procedimento, de modo que poderiam ter exercido o seu direito de preferência caso quisessem. O imóvel foi somente arrematado no segundo leilão, ou seja, após o ajuizamento da ação principal. A avaliação do imóvel dado em garantia, para efeitos de leilão, era no valor de R\$ 1.347.000,00. Entretanto, o referido imóvel foi arrematado por R\$ 1.201.766,88, portanto, não há que se falar em preço vil. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido, com observação. Agravo interno. Recurso interposto contra decisão liminar que indeferiu efeito suspensivo ao agravo de instrumento. Julgamento de mérito do recurso principal. Agravo interno prejudicado.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento, com requerimento de concessão de efeito suspensivo, interposto por Aroldo Polli Junior, Fernando Polli e Raquel Polli, em razão da r. decisão de fls. 201, da origem, proferida nos autos do processo nº 1017076-26.2024.8.26.0019, pelo MM. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Americana, que indeferiu o pedido de tutela antecipada.

Alega a agravante, em resumo, que: inexistiu de fato a notificação pessoal dos devedores quanto à realização dos leilões; o processo de avaliação do imóvel para fins de expropriação estabeleceu valor não condizente com o valor mercadológico do bem. Por fim, requer a reforma da r. decisão para ser concedida a tutela recursal, com efeito suspensivo ativo, para determinar a

suspensão dos efeitos dos leilões já realizados, bem como de qualquer outra tentativa de alienação que venha a ocorrer, oficiando-se oportunamente o Cartório de Registro de imóveis.

Recurso sem recolhimento da respectiva taxa de preparo, tendo em vista a justiça gratuita requerida em sede de recurso. O requerimento de atribuição de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 288/291), com resposta do agravado (fls. 294/301).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual (Resolução 549/2011 do Órgão Especial deste Tribunal, alterada pela Resolução 772/2017).

É o relatório.

Trata-se, na origem, de ação anulatória c.c. tutela antecipada de urgência. Insurgem-se os agravantes em face de r. decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada.

Inicialmente, ausente apreciação originária da gratuidade integral, defere-se aos agravantes o benefício modulado (art. 98, § 5º, do CPC/15), somente para isenção do preparo recursal, **o que fica observado.**

Como se sabe, o presente recurso de agravo de instrumento não se presta a perquirir o mérito do direito alegado pelas partes, restringindo-se à apuração da presença dos requisitos autorizadores da concessão da tutela provisória, que, pelo Código de Processo Civil, pode fundamentar-se em urgência ou evidência (art. 294).

A tutela de urgência, consoante disposição do artigo 300 do CPC, poderá ser concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Já a tutela de evidência, para ser concedida independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, exige que a petição inicial seja instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito alegado, a que a parte adversa não tenha oposto prova capaz de gerar dúvida

razoável (art. 311, inciso IV, do CPC).

No mais, é cediço que o deferimento da tutela provisória antes da oitiva da parte contrária constitui medida de caráter excepcional, porquanto amparada em versão unilateral da controvérsia, sobre a qual não houve exercício do amplo contraditório.

Com efeito, compulsando os autos, não estão satisfeitas as condições para o deferimento da antecipação da tutela, uma vez que não se vislumbra a probabilidade do direito dos agravantes, isso porque há, em primeira análise, prova de que os agravantes foram intimados acerca das datas dos leilões (fls. 161/182, da origem).

Ademais, considerando que os autores, no momento do ajuizamento da demanda, em 10/12/2024, informaram que os leilões ocorreriam em 09/12/2024 e 11/12/2024 (fls. 02/03 da origem), é indiscutível que eles tinham prévio conhecimento a respeito da realização do aludido procedimento, de modo que poderiam ter exercido o seu direito de preferência caso quisessem.

Outrossim, não houve lances iguais ou superiores ao valor mínimo estipulado para o imóvel no primeiro leilão que iniciou no dia 09/12/2024, arrematado somente no segundo leilão do dia 11/12/2024, ou seja, após o ajuizamento da ação principal (fls. 183/184, da origem).

De mais a mais, não se vislumbra oferta por preço vil, consoante alegado pelos autores.

Extrai-se da cláusula 5, item “C”, do “Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças”, entabulado entre as partes em 24/03/2022, que a avaliação do imóvel dado em garantia, para efeitos de leilão, era no valor de R\$ 1.347.000,00 (fls. 108, da origem). Entretanto, o referido imóvel foi arrematado por R\$ 1.201.766,88 (fls. 183/184, da origem), portanto, não há que se falar em preço vil.

Destarte, ausentes novos elementos aptos a elidir as convicções judiciais já esposadas na r. decisão liminar que indeferiu a liminar pretendida pelos autores, de rigor a manutenção da r. decisão agravada.

Sem prejuízo, diante do julgamento meritório do recurso principal, é hipótese de prejudicialidade do agravo interno (incidente 50000).

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso, **com observação, prejudicado o agravo interno.**

CARLOS DIAS MOTTA
Relator