



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000284279

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2328752-35.2024.8.26.0000, da Comarca de Itatiba, em que é agravante TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA, são agravados AMADEU SANTO CORREA JUNIOR, ADILA FERRERIRA DE GODOY D'ANTOLA e FERNANDO DA.

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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 24 de março de 2025

PAULO ALONSO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 4.438

Agravo de Instrumento nº 2328752-35.2024.8.26.0000

Comarca: Itatiba (2ª Vara Cível)

Agravante: Três Lagos Empreendimentos Ltda (ré)

Agravados: Amadeu Santo Correa Junior e outros (autores)

Juiz(a) prolator(a): Fernando Leonardi Campanella

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÕES DEFERIDOS, MAS COM SUSPENSÃO DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. DELIBERAÇÃO QUE AFETA DIREITOS DO ARREMATANTE. DECISÃO CASSADA PARA AUTORIZAR A EXPEDIÇÃO DA CARTA.

1. Decisão que determinou a suspensão da expedição de carta de arrematação de imóvel dado em alienação fiduciária, levado a leilão.
2. Recurso da credora insistindo na expedição da carta, provido.
3. Propriedade já consolidada em favor da credora. Inadimplemento incontroverso. Regularidade do procedimento expropriatório reconhecido, com autorização da realização dos leilões. Impedimento da expedição da carta de arrematação que causa prejuízo ao arrematante e instaura insegurança jurídica.
4. Agravo da credora provido. Decisão reformada.

Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 70/71, proferida em *ação anulatória de consolidação da propriedade de imóvel dado em alienação fiduciária*, que determinou a *suspensão cautelar da expedição da carta de arrematação* até ulterior deliberação do juízo originário, caso positiva a hasta pública designada para o dia 25/06/2024.

Recurso da ré sustentando que o procedimento de execução da garantia fiduciária atendeu aos requisitos da Lei nº 9.514/1997, uma vez que os agravados estão inadimplentes desde setembro/2019. *Argumenta* que

houve intimação dos agravados para a purgação da mora (fls. 94/142), com êxito na intimação pessoal do agravado *Amadeu* (fls. 127/128), e por edital a intimação da agravada *Ádila* (fls. 137). *Aduz* que houve instrumento de *cessão de direitos* firmada entre os agravados e a intessada *Vanessa*, porém, sem a anuência da credora, o que a torna inoponível nos termos do art. 29 da Lei nº 9.514/1997. *Afirma* que os documentos de fls. 117/119 demonstram a ciência inequívoca de *Vanessa* quanto ao procedimento de constituição em mora dos devedores. *Argumenta* que não há nulidade de intimação e a regularidade do procedimento diante do não pagamento da dívida. *Acréscenta* que o segundo leilão do imóvel foi frutífero, sendo arrematado por *Irineu Rodrigues Frare* e *Silvio Rodrigues Frare* (fls. 408). *Alega* que o imóvel foi arrematado por valor muito superior ao da dívida e por valor próximo ao da avaliação, não havendo que se falar em preço vil. (fls. 1/18).

Indeferido o efeito suspensivo (fls. 22/24).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 19/20).

Contrarrazões a fls. 30/33.

Objecção ao julgamento virtual (fls. 27).

É o relatório.

1. ***Voto pelo provimento do agravo.***

2. A aparente regularidade do procedimento

expropriatório do imóvel objeto da ação foi reconhecida pelo i. magistrado, *que negou a suspensão dos leilões* (fls. 70/71; dos autos de origem), decisão que foi *mantida* pelo acórdão copiado a fls. 254/259, também dos autos de origem, desta Câmara, em agravo de instrumento interposto pelos aqui agravados.

3. *Nesta perspectiva, uma vez que já se operou a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, e foram autorizados os leilões extrajudiciais, o impedimento da expedição da carta de arrematação constitui providência que causa prejuízo ao arrematante, que sequer é parte no processo.*

4. Além disso, *milita contra a segurança jurídica a preservação de negócio incompleto* (arrematação sem expedição do título correspondente) e *manutenção de registro imobiliário irregular* (em nome da credora, que já levou o bem a leilão).

5. Não se pode perder de vista ainda que os autos revelam *inadimplemento incontroverso dos mutuários*, ponto relevante a justificar que a questão tenha célere solução, forma de evitar a *postergação do prejuízo*, e prevenir eventual ineficácia da prestação jurisdicional.

6. Cumpre ponderar também que se fosse o caso de *leilão judicial*, incidiria o disposto no art. 903, *caput*, do CPC, que assim dispõe:

Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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.

Nesta linha, embora aqui se trate de leilão extrajudicial de bem dado em alienação fiduciária, eventual sucesso da pretensão dos autores, aqui agravados, igualmente se resolve em perdas e danos.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso da ré, para autorizar a expedição da carta de arrematação do imóvel objeto da demanda, nos termos da fundamentação.

PAULO ALONSO

Relator