



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286697

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2007476-84.2025.8.26.0000, da Comarca de Matão, em que é agravante ROMILDA PEREIRA DE MOURA, é agravado JOSÉ PORFIRIO NETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 93293

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2007476-84.2025.8.26.0000

COMARCA: MATÃO

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: EDUARDO ALEXANDRE YOUNG ABRAHÃO

AGRAVANTE: ROMILDA PEREIRA DE MOURA

AGRAVADO: JOSÉ PORFÍRIO NETO

Agravo de instrumento – Querela Nullitatis – Despacho que indefere a suspensão da ação de execução proposta contra a querelante (Processo n.º 0003150-69.2010.8.26.0347), o que obstaria o cumprimento do mandado de desocupação e imissão na posse do bem de sua copropriedade - Inconformismo - Alegação envolvendo a doação do imóvel aos filhos, nulidade processual por falta de citação do coproprietário, nulidade do leilão e arrematação por preço vil - Caso, contudo, em que já existe pronunciamento judicial, ainda que não definitivo, em que já rejeitadas as teses alegadas pela recorrente (Ação anulatória de leilão, Processo n.º 1004977-44.2023.8.26.0347) - Tutela pleiteada que não reúne condições de ser deferida - Não provimento.

Vistos.

Cuida-se o presente de agravo de instrumento com pedido de atribuição de efeito suspensivo interposto por ROMILDA PEREIRA DE MOURA, objetivando a reforma da r. decisão proferida na *querela nullitatis* que promove contra JOSÉ PORFÍRIO NETO, que indeferiu a tutela pretendida para determinar a suspensão da execução de título extrajudicial nº 0003150-69.2010.8.26.0347, com vistas a evitar a desocupação do imóvel.

Em suma, a agravante afirma que a controvérsia envolve a penhora, leilão e arrematação do imóvel localizado na R. José Gomes Figueira, nº 96, Monte Carlo, Matão/SP, que mantém em copropriedade com o ex-marido Luiz Cesário Marinho. Refere que o imóvel foi doado aos filhos do casal, contudo, a doação não se aperfeiçoou, pois não registrada. Prossegue dizendo que Luiz não foi citado na ação de execução proposta pelo agravado, o que viola os princípios do contraditório e da ampla defesa. Aponta a nulidade do leilão, posto que o imóvel foi arrematado por preço vil, sem que fosse dada oportunidade para que todos os coproprietários pudessem se manifestar e alega que a demanda executiva deve ser suspensa, pois foi expedido mandado de

imissão na posse do arrematante. Ao final, requer, além da suspensão da ação de execução, a declaração da nulidade da penhora, leilão e atos subsequentes até deslinde da presente ação, determinando-se nova citação do coproprietário Luiz para integrar a lide.

Foi negada a atribuição de efeito suspensivo (fl. 1.109).

A advogada da recorrente informou a renúncia do mandato judicial (fs. 1.112/1.113).

Contraminuta e documentos às fls. 1.118/1.160, pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

De início, ausente comprovação de efetiva ciência da recorrente acerca da renúncia do mandato, deve ser mantida a anotação das publicações em nome da Dra. Jaciara de Oliveira Pinto (OAB/SP 318.986).

Prosseguindo, são necessárias algumas considerações para melhor compreensão do que está sendo postulado pela executada ROMILDA.

A agravante figurou como fiadora de um contrato de locação, firmado entre JOSÉ, ora agravado, e Odair Resende Flor, em 08.09.2009 (fls. 21/25 do recurso). JOSÉ locou a Odair imóvel de sua propriedade e ROMILDA ofereceu como garantia, o imóvel mantido em comunhão com o ex-marido Luiz (Cláusula 14ª, fl. 24). Luiz não figurou como fiador.

Como Odair não pagou os alugueres avençados, JOSÉ acionou ROMILDA, postulando os valores em aberto. Como não obteve êxito, foi realizada avaliação e inúmeras tentativas frustradas de leilão do imóvel, o qual foi finalmente arrematado por terceira pessoa (Getúlio Pereira), na data de 17.10.2023, pelo preço de R\$ 101.391,27 (o bem foi avaliado em R\$ 155.652,12). É tudo o que consta da fl. 890 do agravo.

Em razão da expedição de mandado de imissão na posse em favor do arrematante, ROMILDA promove a presente *querela*, alegando que o bem foi doado aos filhos do casal quando do acordo de separação, a falta de citação de Luiz para a demanda executiva e a nulidade do leilão, posto que não oportunizada manifestação de Luiz, tendo sido o imóvel arrematado por preço.

Contudo, não obstante os esforços da recorrente, que inclusive se confundiu ao afirmar na petição inicial que o imóvel era mantido em copropriedade com Odair e que o imóvel era aquele da locação (fl. 01 da origem) - circunstância levada em conta pelo magistrado *a quo* ao indeferir a tutela pleiteada (despacho agravado à fl. 1.015 do agravo) - não se afigura presente a probabilidade do direito alegado a autorizar a suspensão da demanda executiva proposta pelo locador JOSÉ.

Isto se justifica pois, em consulta ao andamento da ação anulatória de leilão judicial ajuizada por ROMILDA e os filhos em face de JOSÉ (Processo nº 1004977-44.2023.8.26.0347), foi prolatada sentença de improcedência do pedido (fls. 956/965 do agravo).

Naquela ação, grande parte dos argumentos ora alegados por ROMILDA foram enfrentados e rejeitados pela magistrada.

Consta que na ação anulatória, Luiz ficou-se revel, e ROMILDA não poderia postular direito alheio em nome próprio. Ainda, consta da decisão que Luiz, como coproprietário, fora intimado na ação executiva acerca do leilão realizado em 2019, permanecendo inerte (fls. 611 e 618 do agravo). Ainda, a magistrada considerou que ROMILDA ofereceu o imóvel em garantia, mesmo depois da homologação do acordo pelo qual ficou avençada a doação do bem aos filhos, não tendo sido registrada a doação. E, por fim, entendeu que ROMILDA foi regularmente citada e intimada nos autos da execução, inclusive quando da avaliação do imóvel.

E muito embora aludida demanda esteja em grau de apelação, verifica-se que o coproprietário Luiz, não obstante revel, apresentou contrarrazões ao apelo de ROMILDA e dos filhos, alegando a regularidade de sua citação, a ineficácia da doação não registrada e a regularidade dos atos processuais que culminaram no leilão (fls. 590/610, Processo nº 1004977-44.2023.8.26.0347).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Neste conjunto de ideias, e porque já existe pronunciamento judicial, ainda que não definitivo, acerca das teses ora ventiladas pela agravante, a tutela não reúne condições de ser concedida.

Ante o exposto, nega-se provimento.

ENIO ZULIANI
Relator