



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303982

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2006268-65.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, são agravados RONIVALDO MACEDO DIAS e ALEXSANDER RICARDO MACEDO DIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 53550

AGRAVO DE INSTRUMENTO: 2006268-65.2025.8.26.0000

FORO DE GUARULHOS

AGRAVANTE: JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

AGRAVADOS: RONIVALDO MACEDO DIAS E OUTRO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Tutela de urgência deferida em parte, a fim de suspender os efeitos do leilão realizado pela agravante sobre o imóvel objeto desta ação. Inconformismo. Não acolhimento. Providência determinada pelo MM. Juízo 'a quo' está em consonância com o direito de preferência dos devedores em adquirir o imóvel objeto de garantia fiduciária, conforme disposto no art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/1997. 'Decisum' também tem por finalidade impedir a transferência da propriedade do imóvel até o deslinde da questão controvertida.

Decisão mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. interpõe recurso de agravo de instrumento, por não se conformar com a r. decisão prolatada na ação anulatória de leilão extrajudicial, proposta por RONIVALDO MACEDO DIAS E OUTRO, que determinou a suspensão dos efeitos do leilão realizado pela requerida sobre o imóvel registrado sob a matrícula 166.709 (fls. 40/41).

Sustenta a ausência de nulidade no procedimento extrajudicial, o qual já foi concluído, tendo os agravados inclusive sido intimados pessoalmente, contudo, restaram inertes e não efetuaram o pagamento das prestações atrasadas. Afirma que, com a não purgação da mora, houve a consolidação da propriedade a seu favor. Defende a observância do regramento previsto na Lei 9.514/97, inexistindo nulidade a ser reconhecida. Requer o provimento do recurso (fls. 01/23).

Indeferida a liminar (fls. 205/206).

Contraminuta (fls. 211/227).

É o relatório.

Cuida-se de ação anulatória de leilão extrajudicial proposta pelos agravados contra o agravante.

A controvérsia recursal cinge-se à ordem de suspensão dos efeitos do leilão do imóvel objeto desta demanda.

Pesem os argumentos apresentados, o recurso não comporta provimento.

Da análise dos autos infere-se que a ação foi proposta pelos recorridos, devedores fiduciários em relação ao imóvel objeto do leilão, matriculado sob o nº 166.709 do 2º CRI de Guarulhos-SP (fls. 172/179 dos autos de origem).

Destarte, a relação jurídica rege-se pela Lei nº 9514/97, a qual em seu art. 27, §2º-B, estabelece:

"Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

(...)

§2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão 'inter vivos' e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos

de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.”.

Dessa maneira, a ordem judicial de suspensão dos efeitos do leilão realizado pela agravante sobre o imóvel registrado sob a matrícula 166.709 observa o direito de preferência dos agravados, devedores fiduciantes, nos termos do dispositivo legal supramencionado.

Ademais, a r. decisão proferida posteriormente em 28/11/2024 deixa claro que a determinação de suspensão dos efeitos do leilão também tem por finalidade impedir a transferência da propriedade do imóvel até o julgamento da ação anulatória.

Concluindo, com base nos fundamentos apresentados, mantém-se a r. decisão agravada.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por discutidos, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados e argumentos deduzidos pelas partes.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES

Relator