



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310670

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030332-42.2025.8.26.0000, da Comarca de Marília, em que é agravante VALE DO CANAÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado JAQUELINE CAMARGO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32742

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2030332-42.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: VALE DO CANAÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AGRAVADA: JAQUELINE CAMARGO DOS SANTOS

COMARCA: MARÍLIA

JUÍZA: PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. *Decisão recorrida que suspendeu o leilão extrajudicial do imóvel. Requisitos do art. 300 do CPC não demonstrados. Contrato celebrado pelas partes na vigência da Lei nº 13.465/2017. Inadimplemento incontroverso. Regular consolidação da propriedade em nome da credora após o decurso do prazo para a purgação da mora. INTIMAÇÃO DA DEVEDORA.* *Necessidade de cientificação da devedora de data e hora designadas para realização dos leilões, dada a possibilidade de exercício do direito de preferência. A agravada foi intimada por telegrama, por e-mail e por edital. Outrossim, a ciência é inequívoca, dado o ajuizamento de ação visando suspender a realização das hastas. Validade da arrematação levada a cabo no dia 18/12/2024. ANULAÇÃO DO EDITAL.* *Pedido de anulação do edital pela não observância do prazo mínimo de 15 dias entre o 1º e o 2º leilão que também não encontra respaldo jurídico. A recorrente em nenhum momento acenou com pagamento ou realizou depósito do valor devido. Liminar revogada. RECURSO PROVIDO.*

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 61/64, complementada pela r. decisão de 120/121, ambas da origem (copiadas a fls. 29/32) que deferiu parcialmente pedido de tutela antecipada formulado pela agravada, suspendendo o leilão designado para o dia **18/12/2024**,

bem como seus efeitos.

Alega a agravante que a devedora foi regularmente intimada para purgar a mora. Estava ciente das datas em que seriam realizados os leilões. Busca a reforma da r. decisão.

Recurso regularmente processado, sem o efeito pretendido (fls. 57).

Contraminuta a fls. 60/63.

Não houve oposição ao julgamento virtual

É o relatório.

A ora recorrida JAQUELINE CAMARGO DOS SANTOS ajuizou ação de anulação de leilão extrajudicial em face de VALE DO CANAÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

Narrou que as partes celebraram contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia para aquisição do lote nº 03, quadra Q, do Loteamento Residencial Vale do Canaã, na Cidade de Marília/SP, pelo valor de R\$ 562.000,00, com entrada de R\$ 84.264,00 e 48 parcelas de R\$ 5.972,00. Contudo, em virtude de grave crise financeira, deixou de adimplir as parcelas que se venceram a partir de dezembro de 2023.

Afirma que houve irregularidade no processo de consolidação da propriedade fiduciária, ante a ausência de intimação para purgar a mora ou mesmo para que pudesse acompanhar a legalidade dos atos procedimentais executivos. Sustenta a ilegalidade do procedimento executivo previsto no edital, tendo em vista o intervalo inferior a 15 dias entre o primeiro leilão e o

segundo.

Por essas razões, ajuizou a demanda originária, pleiteando a anulação do praxeamento. Pleiteou a antecipação da tutela jurisdicional, medida deferida pelo MM. Juízo *a quo*. Contra esse r. *decisum* se insurge a agravante.

Com efeito, extrai-se que o contrato foi celebrado em 24/03/2021 (fls. 33/54), portanto, na vigência da Lei nº 13.465/2017.

O inadimplemento contratual é incontroverso. A autora assume que interrompeu o pagamento das prestações.

Conforme se extrai, a devedora foi regularmente intimada a purgar a mora, sob pena de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária (fls. 148/165).

A consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária foi devidamente averbada na matrícula do imóvel, na forma do art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/1997 (Av. 4, fls. 174/177), já que não purgada a mora pela devedora fiduciante no prazo legal.

A agravada fora intimada acerca das datas dos leilões por telegrama (fls. 185/194), por e-mail (fls. 195/196) e por edital (fls. 179/184), de maneira que se observou escorreitamente a forma de comunicação sobre os leilões designados, nos termos do art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/1997.

§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Por fim, não se pode deixar de considerar que a autora ajuizou a

presente ação justamente visando suspender a realização dos leilões, que ocorreriam nos dias 11/12/2024 e 18/12/2024.

Conclui-se, portanto, que a recorrida foi inequivocamente cientificada das datas designadas para realização das hastas, porém, não exerceu o direito de preferência, optando por judicializar a questão, sem qualquer amparo.

Observo, ainda, que o imóvel foi arrematado na hasta realizada em 18/12/2024, pelo que remanesce o interesse das partes no julgamento deste recurso (fls. 200/202 da origem).

Por fim, há de se ressaltar que o pedido de anulação do edital pela não observância do prazo mínimo de 15 dias entre o 1º e o 2º leilão não encontra respaldo jurídico, haja vista que o artigo 27, § 1º, da Lei nº 9.514/97 prevê tão somente que o segundo leilão deve ocorrer nos 15 dias seguintes ao primeiro, se houver lance inferior ao valor do imóvel, não estabelecendo prazo mínimo.

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. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Inexiste óbice, portanto, para que a arrematação levada a cabo em 18/12/2024 surta seus regulares efeitos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Além do mais, a recorrente em nenhum momento acenou com pagamento ou realizou depósito do valor devido.

Isso posto, ausente a probabilidade do direito da recorrida, de rigor a revogação da liminar.

Alerto ser desnecessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ROSANGELA TELLES
Relatora