



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319246

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2313812-65.2024.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante MARIA APARECIDA TONIATO CRUZ, são agravados JHONATAN CESAR ANACLETO DOS SANTOS, ITAÚ UNIBANCO S/A, MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL e FERNANDO JOSE CERELLO GONÇALVES PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR.

São Paulo, 31 de março de 2025.

VIVIANI NICOLAU
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 47865
AGRAVO Nº: 2313812-65.2024.8.26.0000
COMARCA : BAURU
AGTE. : MARIA APARECIDA TONIATO CRUZ
AGDO. : MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL E OUTRO

JUIZ DE ORIGEM: ANDRÉ LUÍS BICALHO BUCHIGNANI

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de consignação em pagamento cumulada com anulação de leilão extrajudicial. Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência. Recurso da autora. Insurgência que não prospera. Autora que participou do primeiro leilão do imóvel e pretende a suspensão do segundo, por considerá-lo abusivo. Conclusão da primeira arrematação não comprovada nesse estágio processual. Probabilidade do direito não evidenciada. Matéria controvertida que exige a observância ao contraditório e da ampla defesa. Decisão preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.” (v. 47865).

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão interlocutória proferida na **ação de consignação em pagamento cumulada com anulação de leilão extrajudicial** (processo nº 1023729-82.2024.8.26.0071), proposta por **MARIA APARECIDA TONIATO CRUZ** em face de **MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL e outro**, que rejeitou a tutela provisória, nos seguintes termos:

“Ausente um dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, ou seja, a probabilidade do direito, INDEFIRO a tutela provisória de urgência.

O leilão extrajudicial segue o regime jurídico da compra e venda.

E como se sabe, o contrato de compra e venda só gera direitos obrigacionais, ou seja, constitui uma obrigação de dar. A pessoa somente se obriga a transferir a coisa mediante a contraprestação de preço em dinheiro. (...). A consequência dessa concepção, não raramente envolve prejuízos ao comprador, que

nada pode reclamar, embora todo preço e seja pago, a não ser o ressarcimento do prejuízo e do valor entregue (Rizzardo Arnaldo, Contratos, p. 294). Por conseguinte, sem com que a autora tenha obtido o domínio pelo registro imobiliário, a venda do bem arrematado a terceiro resolve-se em perdas e danos e não permite à compradora obstar direitos do segundo arrematante. Nesse sentido: (...)” (fls. 69/71 de origem)

A agravante alega, em síntese, que:

- (i) arrematou o bem e cumpriu com suas obrigações iniciais;
- (ii) na ocasião, o bem, no valor de R\$ 287.700,00 seria pago em 78 prestações;
- (iii) atualmente reside no imóvel;
- (iv) o posterior cancelamento unilateral da arrematação e a realização de novo leilão afrontam a boa-fé e a segurança jurídica;
- (v) a agravada alegou que seu cadastro foi rejeitado em razão de restrições financeiras. No entanto, não possuía restrições cadastrais na época;
- (vi) o imóvel foi novamente encaminhado para leilão, sem o seu consentimento;
- (vii) é necessário o cancelamento do leilão e seus atos;
- (viii) a eventual continuidade do leilão poderia gerar insegurança jurídica e danos materiais;
- (ix) a tutela pretendida visa evitar a consumação de atos que futuramente podem ser anulados;
- (x) faz jus à gratuidade da justiça.

Por entender presente o risco de dano de difícil ou impossível reparação e demonstrada a probabilidade do provimento do recurso, pede a ***atribuição de efeito suspensivo*** e a determinação para que não prossigam os atos relacionados ao leilão. Ao final, requer o provimento do recurso para o mesmo fim (fls. 1/12).

Dispensadas as peças referidas nos incisos I e II do art. 1.107 do CPC, porque eletrônicos os autos do processo principal (art. 1.017, §5º). Ciência da decisão em **02/10/2024** (fls. 74/75 de origem). Recurso interposto no dia **11/10/2024**. O preparo não foi recolhido, tendo em vista o pedido de concessão da gratuidade.

Distribuição inicial para a douta **8ª Câmara de Direito Privado**, que não conheceu do recurso, nos seguintes termos:

“Agravamento de instrumento - Ação de Consignação em Pagamento Cumulada com Anulação de Leilão

Extrajudicial Inconformismo em relação ao indeferimento da tutela antecipada que pretendia o cancelamento do leilão judicial - Prevenção em razão de julgamento de agravo anterior envolvendo as mesmas partes e a mesma relação jurídica, além do mesmo pedido Aplicação do art. 105 do Regimento Interno deste Tribunal Recurso não conhecido com determinação de redistribuição.”

Os **Embargos de Declaração** opostos pela **AGRAVANTE** (fls. 103/107) foram **rejeitados** (fls. 109/113).

Redistribuição por **prevenção** a esta relatoria em razão dos autos nº 2225605-90.2024.8.26.0000 (fl. 116), cujo julgamento teve a ementa assim redigida:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Consignação em pagamento. Decisão agravada que determinou a emenda à inicial. Superveniência de sentença proferida nos autos principais. Perda de objeto do recurso. RECURSO NÃO CONHECIDO." (Decisão nº 46165). (TJSP; Agravo de Instrumento 2225605-90.2024.8.26.0000; Relator (a): **VIVIANI NICOLAU**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2024; Data de Registro: 17/09/2024)

Admitida a tramitação sem o recolhimento do preparo porque o pedido de gratuidade não fora analisado pelo MM. Juiz a quo.

O pedido de **suspensão do leilão** foi **indeferido** (fls. 117/121).

A agravante informou o recolhimento da guia para intimação da parte agravada (fls. 125).

Contrarrazões ofertadas (fls. 128/134 e 210/219).

É O RELATÓRIO.

No caso dos autos, a autora arrematou, em 25/04/2024, imóvel de matrícula nº 36.815 registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP (fl. 14 de origem).

Após a arrematação, a demandante supostamente foi informada que seu cadastro financeiro era desfavorável (fl. 26 de origem). E a situação ensejou o cancelamento da arrematação.

Revertido o processo de arrematação, o bem foi novamente encaminhado a leilão e arrematado por terceiro em 31/07/2024.

Neste contexto, a autora pretende, em sede de tutela provisória, o cancelamento do segundo leilão.

Cinge-se a controvérsia recursal sobre a suspensão liminar do segundo leilão realizado.

A r. decisão, que rejeitou o pedido autoral, é **preservada**.

A tutela provisória de urgência que autoriza o diferimento do contraditório é qualificada pela demonstração da probabilidade do direito invocado do perigo de lesão grave ou de difícil reparação (CPC, art. 300).

Dessa forma, apenas nas situações excepcionais em que o transcurso temporal comprometerá substancialmente o direito material se determina sua imediata satisfação.

Na hipótese em comento, no entanto, verifica-se, de plano, que a matéria é controvertida, o que afasta a configuração da probabilidade do direito invocado.

A “Ata e recibo de arrematação de imóvel” previu expressamente que “*a venda, independentemente do valor e forma de pagamento, estará sujeita a análise de crédito e os pagamentos só deverão ocorrer após a aprovação do Banco Itaú.*” (fl. 14 de origem).

A autora, a princípio, não comprovou que preenchia os requisitos necessários. Veja-se, por exemplo, que a certidão apresentada com o intuito demonstrar a ausência de restrições em seu nome é datada de 17/07/2024

(fls. 27/28 de origem). Assim, evidentemente não reflete as condições no momento da arrematação do imóvel (25/04/2024).

A autora, ademais, não demonstrou nesse estágio de cognição sumária que o procedimento administrativo de arrematação foi concluído.

Soma-se ao exposto a constatação de que, durante o transcurso processual, a ré TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA se manifestou nos autos e indicou, entre outros, que: o imóvel em questão abrange *“processos judiciais e ações suspeitas, com provável conluio entre a Autora e terceiros.”* (fl. 125 de origem); que a *“a Autora omitiu o fato de não ter apresentado tempestivamente os documentos relacionados no Edital, mesmo após dilação de prazo pela instituição financeira.”* (fls. 130 de origem); e alegou desconhecer os remetentes dos e-mails indicados pela autora.

Evidente, pois, a pertinência da ampla defesa e contraditório.

Em suma, ausente os requisitos necessários, não há que se falar em concessão de tutela de urgência a fim de suspender o segundo leilão realizado.

Em conclusão, a r. decisão é preservada.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGA-SE**
PROVIMENTO AO RECURSO.

VIVIANI NICOLAU

Relator