



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000326264

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2073556-30.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARISA HELENA JUAREZ CALDAS, são agravados BANCO DO BRASIL S/A, EIKO ISHIDA, PROMENGE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS LTDA, RODJEL REFUNDINI e ARACY MÁRCIA CORREA REFUNDINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JOSÉ MARCOS MARRONE E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento 2073556-30.2025.8.26.0000 (**processo digital**)

Relator: Emílio Migliano Neto

Agravante: Marisa Helena Juarez Caldas

Agravados: Banco do Brasil S/A, Eiko Ishida, Promenge Indústria e Comércio de Equipamentos Mecânicos Ltda, Rodjel Refundini e Aracy Márcia Correa Refundini

Juízo de origem: 14ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo

Voto 6154-EMN-emfl

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. Ação anulatória de arrematação de imóvel. Decisão interlocutória que indeferiu o pedido de tutela antecipada recursal para obstar a imissão na posse de imóvel arrematado. Irresignada, recorre a parte autora. Ausente a probabilidade do direito. Contrato de compromisso de compra e venda que não estava registrado na matrícula do imóvel. Arrematação homologada. Auto assinado pelo juiz, arrematante e leiloeiro. Arrematação perfeita, acabada e irretratável, nos termos do disposto no art. 903 do Código de Processo Civil. Carta de arrematação registrada na matrícula do imóvel. Arrematante é terceiro de boa-fé, que não poderá ser prejudicado por contrato não registrado. Compromisso de compra e venda que apenas obriga as partes contratantes. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por Marisa Helena Juarez Caldas contra a decisão interlocutória proferida às fls. 1186/1187 dos autos da ação em trâmite perante o Juízo de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo (processo 1110912-07.2024.8.26.0002), por meio da qual foi indeferiu o pedido de antecipação de tutela requerido nos autos da ação anulatória de negócio jurídico: arrematação de imóvel e leilão, nos termos do art. 903, § 4º, inciso I, e art. 966, § 4º, ambos do Código de Processo Civil, cumulada com pedido sucessivo de reparação de danos.

Alega a parte rã agravante que celebrou em 30/11/1999, por meio de instrumento particular, o compromisso de compra e venda do imóvel objeto da matrícula 48.184, no 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, que era de propriedade dos ora agravados Rodjel Refundini e Aracy Marcia Correa Refundini, tendo sido imitada na

posse do imóvel em 07/12/1999. Esclarece que o Banco do Brasil S/A, ora coagravado, ajuizou ação de execução (processo n. 1099899-86.2016.8.26.0100) em face da agravada Promenge Indústria e Comércio de Equipamentos Mecânicos e Elétricos Ltda e dos avalistas Rodjel e Aracy, antigos proprietários do imóvel em questão. Em razão da ausência de pagamento por parte dos executados, o Banco do Brasil requereu a penhora de dois imóveis, dentre eles, o imóvel em questão. Realizado o leilão em hasta pública, o imóvel foi arrematado pelo agravado Eiko, em 28/02/2024, que pagou o lance de R\$ 334.820,02. Afirma que todos os atos realizados no processo de execução ocorreram sem a sua ciência. Aponta para a existência de perigo de dano, na medida em que o mandado de imissão na posse já foi expedido, e tem como consequência o desapossamento da agravante, que é pessoa idosa. Argumenta que está presente a probabilidade do direito por ser proprietária e possuidora do imóvel.

É o relatório do essencial.

Conheço o recurso de agravo de instrumento, pois tempestivo e devidamente preparado (fls. 104/105).

Primeiramente, em observância aos princípios da celeridade e da economicidade, deixa-se de determinar a intimação da parte agravada para apresentar contraminuta, estando o recurso em termos para julgamento.

A decisão recorrida foi proferida nos autos da ação anulatória de arrematação do imóvel de matrícula 48.184 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, negando o pedido de antecipação de tutela para determinar a suspensão da imissão do arrematante Eiko na posse do bem imóvel.

A decisão recorrida é irretocável.

Para concessão da tutela de urgência é imprescindível que se demonstre a presença dos requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil, a saber, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

risco ao resultado útil do processo.

Estabelece o art. 903 do Código de Processo Civil que a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, quando o auto de arrematação tiver sido assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, ainda que venha a ser julgada procedente a ação em que se pleiteia a invalidação da arrematação (conforme previsão do § 4º, do art. 903, do Código de Processo Civil).

No caso dos autos, ausente a probabilidade do direito, uma vez que a arrematação já foi homologada nos autos da execução de título extrajudicial (processo 1099899-86.2016.8.26.0100), havendo, inclusive, o registro da carta de arrematação na matrícula do imóvel (fls. 82/93).

É válida a arrematação de bem imóvel, ainda que o bem tenha sido objeto de anterior promessa de compra e venda feita por instrumento particular não registrado na matrícula do imóvel.

A parte ora agravante não demonstrou que tenha dado publicidade ao contrato por meio do registro na matrícula do imóvel, de forma que apenas as partes ficam obrigadas pelo contrato de compromisso de compra e venda.

A ausência de registro não permite que a alienação seja oponível a terceiro de boa-fé, que arremata judicialmente o imóvel e realiza o registro da carta de arrematação.

Assim, por não vislumbrar a presença da probabilidade do direito, de rigor a manutenção da decisão agravada.

Posto isso, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator
Assinatura eletrônica