



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000347858

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003793-38.2024.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que é apelante VICTOR CLEMENTE CELERI, é apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

VIVIANI NICOLAU
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 47634
APELAÇÃO Nº : 1003793-38.2024.8.26.0664
COMARCA : VOTUPORANGA
APTE.: : VICTOR CLEMENTE CELERI
APDO. : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A

JUIZ SENTENCIANTE: RODRIGO FERREIRA ROCHA

“APELAÇÃO CÍVEL. TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA CAUTELAR. Sentença que extinguiu a ação sem resolução do mérito. Insurgência. Não acolhimento. A arrematação judicial que embasou a demanda foi expressamente revogada pelo Juízo da execução, após a consolidação extrajudicial da propriedade em nome do credor fiduciário, sem qualquer manifestação recursal do arrematante. A revogação suprimiu o suporte fático-jurídico da pretensão cautelar, configurando ausência de interesse de agir necessário ao prosseguimento do feito. Ademais, não foi apresentado o pedido principal no prazo previsto no art. 308 do CPC, o que reforça a perda superveniente de interesse processual, inviabilizando o exame de mérito. Sentença mantida. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.” (v. 47634).

VICTOR CLEMENTE CELERI
ajuizou a presente tutela de urgência de natureza cautelar com pedido liminar em face de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, que foi extinta, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC (fls. 379/382).

A parte autora foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, assim como dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

O AUTOR interpõe recurso alegando, em síntese, que o imóvel objeto dos autos foi arrematado, tornando-se indevido e nulo o tardio

requerimento administrativo de consolidação da propriedade formulado pelo réu. Sustenta que não foi devidamente intimado para exercer seus direitos como arrematante, incluindo o direito de preferência na manutenção do bem. Afirma, ainda, que cabia ao réu, na qualidade de fiduciante, impugnar a penhora e a designação de praça requerida por terceiro credor, o que não foi feito. Ressalta que a arrematação foi homologada, adquirindo caráter definitivo, perfeito e irretratável, impossibilitando a consolidação administrativa da propriedade. Defende que, com a realização do leilão público, ocorreu a extinção da alienação fiduciária, consolidando sua propriedade sobre o imóvel, o qual adquiriu com a finalidade de destiná-lo como bem de família.

Ao final, requer a reforma da sentença para declarar a nulidade do ato administrativo de consolidação da propriedade, objeto da lide, em razão da arrematação do bem em hasta pública, devidamente homologada (fls. 385/400).

O recurso é tempestivo e preparado (fls. 401/402, 412). Contrarrazões apresentadas às fls. 406/410.

Prevenção em razão do julgamento do **Agravo de Instrumento nº 2197926-18.2024.8.26.0000**, cuja ementa possui o seguinte teor:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JUDICIAL/ADMINISTRATIVO COM PEDIDO LIMINAR. Decisão agravada que indeferiu a tutela de urgência por meio da qual o autor buscou a suspensão da realização de qualquer ato tendente à venda do imóvel de matrícula nº 32.853, de forma extrajudicial, por parte do réu/credor fiduciário, até o julgamento final da ação. Insurgência. Superveniência de sentença proferida nos autos de origem, que implica perda do objeto do recurso no que se refere à tutela de urgência. Subsistência do interesse recursal quanto à multa aplicada por embargos de declaração protelatórios. Caráter protelatório não evidenciado, nos termos do art. 1.026, §2º, do CPC. Decisão reformada apenas para afastar a imposição de multa. RECURSO PROVIDO, NA PARTE

CONHECIDA." (V. 46587). (TJSP; Agravo de Instrumento 2197926-18.2024.8.26.0000; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2024; Data de Registro: 10/12/2024)

Houve expressa oposição ao julgamento virtual pelo réu (fls. 415).

É O RELATÓRIO

O recurso é desprovido.

A essência dos fundamentos de fato e de direito esposados na inicial, e os principais atos processuais ocorridos durante o trâmite da demanda, foram bem sumarizados pelo relatório da sentença, que ora se reproduz para facilitar a compreensão da controvérsia:

“Vistos.

VICTOR CLEMENTE CELERI propôs tutela de urgência, de natureza cautelar, com pedido de liminar em face de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., ambos qualificados nos autos. Sustenta, em síntese, que reside com seus pais na Rua Uruguai, nº 4521, San Ramo, Votuporanga-SP. Que tomou conhecimento de que a casa de seus pais estava sendo vendida em leilão público, por dívida advinda de alienação fiduciária, designado para terminar em 27/07/2023. Que fez um lance para a aquisição do imóvel, representando a entidade familiar, onde restou vencedor. Que arrematou o imóvel pelo valor de R\$ 903.104,06, em 27/07/2023. Menciona que o auto de arrematação de 27/07/2023 está assinado pelo leiloeiro, pelo arrematante e homologado pelo juiz. Que embora tenha sido vencedor na arrematação do imóvel, está aguardando a expedição da carta de arrematação que está suspensa por decisão judicial de 08/05/2023 nos autos nº 1003523-82.2022.8.26.0664. Ao final, requereu a procedência da ação (p. 1/32). Valorou a causa e juntou documentos (p. 33/88).

Custas recolhidas e indeferida a tutela de

urgência (p.211/212).

Manifestação do requerente, opondo embargos de declaração (p. 217/225), os quais foram decididos às p. 227/228.

Devidamente citado (p.226), o requerido apresentou contestação (p. 231/244). Alega que os devedores fiduciantes foram devidamente intimados para purgação da mora, através do Cartório de Registro de Imóveis. Que o requerente é pessoa estranha ao contrato de alienação fiduciária. Expressa que é confirmada a inadimplência de Arquimedes e Danitiele. Assim, requereu a improcedência da ação. Juntou documentos (p. 245/327).

Instadas as partes a especificarem provas (p.328). Manifestação do requerente (p. 332/356) e do requerido (p. 377/378).

Os autos me vieram conclusos.

É O RELATÓRIO."

Conforme relatado, a r. sentença julgou extinta a ação, sem resolução do mérito, nos termos do **art. 485, VI do CPC**.

Nesta oportunidade, busca o autor a sua reforma com o decreto de procedência do pedido inicial.

A insurgência não prospera.

Inicialmente, convém tecer algumas considerações para elucidação dos fatos narrados pelo recorrente.

O imóvel objeto da matrícula nº 32.853, de propriedade dos pais do apelante, foi levado a leilão judicial nos autos do cumprimento de sentença nº **0004123-57.2021.8.26.0664**, em razão do crédito reconhecido pela sentença proferida na ação anulatória de negócios jurídicos com devolução de quantias pagas c/c indenização por danos morais (processo nº **1009931-02.2016.8.26.0664**), posteriormente confirmado por esta **Câmara**, com trânsito em julgado em 29/07/2021.

O apelante arrematou o bem no

referido leilão judicial, sendo a arrematação homologada pelo Juízo competente, nos seguintes termos (fls. 702/703 do cumprimento de sentença):

“Cadastre-se o Arrematante no sistema (fls 698). Verifico que o Arrematante é também autor dos Embargos de Terceiro (fls 600/604), em fase recursal, bem como que está representado naqueles autos pelos mesmos advogados do aqui executado (e genitor). Desse modo, intimações do Arrematante serão feitas pela imprensa oficial e por intermédio dos supra referidos patronos. Anote-se.

HOMOLOGO, pela presente, a arrematação realizada pelo auto de fls. 696, tendo-se por perfeito e acabado o ato de venda.

Conforme despacho de fls 606, a carta de arrematação somente será expedida após revogação de efeito suspensivo pelo TJ ou julgamento definitivo dos Embargos de Terceiro (fls. 600/604), ficando suspenso também o pagamento (fls. 606, ii).

Em caso de revogação da arrematação por inadimplência do comprador os bens retornam ao processo para nova venda, perdendo, o arrematante, o valor da entrada dada, não lhe sendo mais autorizado participar do novo Leilão. (...)”

Conforme mencionado por aquele R. Juízo, o arrematante também é autor dos embargos de terceiro **nº 1003523-82.2022.8.26.0664**, cuja sentença de extinção, sem resolução do mérito, em razão de ilegitimidade ativa, foi confirmada por esta **Câmara** em acórdão que contou com a seguinte ementa:

“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. Recurso interposto pelos autores em face de sentença de extinção, sem resolução do mérito. Filhos que não são possuidores do bem, mas residem por permissão do pai, o que não configura posse. Precedentes desta Câmara. Sentença confirmada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.” (v. 40426).”

Com efeito, a carta de arrematação não poderia ser expedida no cumprimento de sentença por força da decisão proferida pela Egrégia Presidência da Seção

de Direito Privado deste Tribunal, que deferiu parcialmente o efeito suspensivo ao **Recurso Especial** interposto pelo ora autor/agravante, nos autos dos **embargos de terceiro nº 1003523-82.2022.8.26.0664**, para “*deferir o praxeamento do bem, mas sustar a expedição de eventual carta de arrematação/adjudicação, bem como o levantamento de valores, até o exame de admissibilidade do reclamo, se negativo, ou até seu julgamento, em caso de admissão.*”.

O Recurso Especial foi admitido e aguarda julgamento pelo C. STJ.

Não obstante, a partir das manifestações do exequente nos autos do cumprimento de sentença, o Juízo da execução entendeu presente aparente tentativa de fraude, já que o arrematante é um dos autores dos embargos de terceiro que visa desconstituir a penhora e a alienação do imóvel sob alegação de bem de família, razão pela qual determinou o depósito judicial do valor da arrematação (fls. 711/712 e 739/741 do cumprimento de sentença). Contudo, após embargos de declaração opostos pelo exequente e pelo arrematante (fls. 724/737 daqueles autos), manteve-se a suspensão do pagamento dos valores.

Além disso, sobreveio notícia de consolidação da propriedade do imóvel em decorrência de alienação fiduciária em garantia em favor do banco réu, circunstância entendida pelo Juízo da execução como questão prejudicial à venda judicial do bem e que levou à **revogação da arrematação outrora homologada** (fls. 1.030/1.031 do cumprimento de sentença).

Não houve interposição de recurso por parte do ora autor/apelante em face da referida decisão (cf. certidão – fls. 1.150 do cumprimento de sentença), **mesmo com a sua regular intimação naqueles autos, na condição de arrematante**, por meio dos procuradores cadastrados naquele feito (cf. teor da decisão de fls. 1.148 do cumprimento de sentença).

Em suas razões iniciais, o autor/apelante alega que houve a resolução da alienação fiduciária até então existente a partir da homologação da arrematação pelo Juízo da execução, o que a torna perfeita,

acabada e irretratável. Acrescenta que a expedição de carta de arrematação está suspensa por ordem deste Tribunal, de modo que a consolidação da propriedade se encontra eivada de nulidade, pois não foi intimado pessoalmente para a defesa dos seus direitos na qualidade de proprietário do bem.

Com base nestas alegações, ajuizou a presente tutela cautelar em caráter antecedente, nos termos do **art. 305 do Código de Processo Civil** para *“suspender o ato de alienação extrajudicial do imóvel objeto da matrícula nº 32.853, do Cartório de Registro de Imóveis de Votuporanga/SP, por falta de intimação do arrematante e pela alienação fiduciária ter perdido seu fundamento de validade em decorrência do leilão público do imóvel, até decisão final da ação declaratória que está sendo intentada.”* (fls. 29 de origem).

Ocorre que a tutela de urgência foi indeferida, visto que a arrematação — fundamento da pretensão cautelar — já havia sido revogada nos autos do cumprimento de sentença. Ademais, o próprio autor/apelante, embora mencionasse que ajuizaria ação declaratória principal para questionar a nulidade da alienação fiduciária, não apresentou tal pedido principal no prazo legal.

Diante disso, considerando a inexistência da arrematação a ser protegida (pois já revogada) e a ausência de ajuizamento do pedido principal, não subsiste interesse de agir que justifique o prosseguimento desta demanda cautelar. Assim, deve ser mantida a r. sentença que extinguiu o feito sem resolução do mérito, por perda superveniente do interesse processual.

Os honorários por ela arbitrados são majorados para **15%** do valor atualizado da causa, nos termos do **art. 85, §11º do CPC**.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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).

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

VIVIANI NICOLAU
Relator