



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367384

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2264764-40.2024.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante PDG SPE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, são agravados RICARDO MATOS (JUSTIÇA GRATUITA) e TAMIRES MARTINS MATOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2264764-40.2024.8.26.0000

Agravante : Pdg Spe Investimentos e Participações S/A.

Advogado : Thiago Mahfuz Vezzi (Fls: 44).

Agravados : Ricardo Matos (Justiça Gratuita) e outro.

Advogados : Nelsi Cassia Gomes Silva (Fls: 64) e outros.

Interessado : Edson Aparecido Camilo.

Interessada : Elisete Alves Strini Camilo.

Comarca: São José do Rio Preto

Voto nº 22231

rml

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE C/C ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Decisão agravada que deferiu a tutela antecipada, determinando aos réus que se abstenham de prosseguir com quaisquer atos de expropriação do imóvel. **Inconformismo da corrê PDG.** Verossimilhança das alegações dos agravados, relacionadas à falta de intimação pessoal para purgação da mora e acerca da nulidade do leilão, em desacordo com a norma vigente. Não demonstrada a intimação pessoal dos devedores fiduciantes acerca das datas designadas para realização dos leilões extrajudiciais. Inteligência do art. 27, § 2º-A da Lei nº 9.514/97. Presença de elementos que evidenciam a probabilidade do direito. Análise exclusiva sob o aspecto dos elementos do artigo 300/CPC. Razões recursais que não permitem, neste momento, concluir pela incorreção do decidido. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela corrê PDG SPE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com pedido liminar de concessão de efeito suspensivo, contra a r. decisão que, nos autos da ação de manutenção de posse c/c anulatória de leilão extrajudicial, deferiu a tutela antecipada, determinando que os réus se abstenham de imitar na posse do imóvel o arrematante, bem como, de prosseguir com quaisquer atos de expropriação do bem.

Inconformada, a agravante aduz, em síntese, que não estão presentes os requisitos necessários à concessão da tutela de urgência (probabilidade do direito

e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo), sobretudo a probabilidade do direito. Afirma que os agravados alienaram fiduciariamente o imóvel à API SPE 56, comprometendo-se a pagar o débito na forma disposta no R.002 da Matrícula do Imóvel, contudo, confessam a inadimplência desde 31/01/2014, sendo que eles não foram localizados nos endereços fornecidos, sendo intimados para purgar a mora por edital. Transcorrido o prazo sem manifestação, a propriedade foi consolidada em nome as API SPE 56 e os agravados foram intimados das datas dos leilões, e, por consequência, foi oportunizado o exercício da preferência no prazo legal.

Sustenta que os leilões foram negativos, extinguindo-se a obrigação do fiduciante com a fiduciária. Assevera que, além da legalidade do procedimento, é certo que após os leilões negativos realizados em atenção à Lei 9.514/97, o imóvel foi arrematado pelos corréus EDSON APARECIDO CAMILO E ELISETE ALVES STRINI CAMIL em novo leilão realizado em 22 de março de 2023. Aponta que o arrematante detém a titularidade do domínio e ostenta a condição de terceiro de boa-fé, a quem não pode ser oposta discussão sobre o procedimento de execução extrajudicial, sobre a relação contratual mantida entre o primitivo adquirente e o credor fiduciário, devendo ser preservado o direito do arrematante.

Requer a concessão do efeito suspensivo, tendo em vista que passou por processo de recuperação judicial e necessita dos valores ajustados contratualmente para cumprir as obrigações assumidas, não podendo ficar à mercê do julgamento de ação revisional. Aponta que a decisão agravada ameaça seu modelo de negócio, visto que coloca em risco a principal garantia ao contrato de compra e venda, além de representar uma interferência excessiva do Poder Judiciário nas relações particulares. Ao final, pugna pela reforma da decisão.

O efeito suspensivo não foi indeferido e, tendo em vista que consta que a vendedora do imóvel é API SPE 56 PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, foi determinado que a agravante comprovasse a sua relação jurídica; bem como, foi determinado que a agravada TAMIRES regularizasse sua representação processual, nestes e nos autos

originários, já que este recurso é mero acessório daqueles (fls. 191/193).

Manifestação da agravante, fls. 197/198.

Contraminuta, com a juntada da procuração da agravada TAMIRES (fls. 200/204).

É o relatório.

De início, observo que a agravante não comprovou a relação jurídica existente entre ela e os agravados; e a coagravada não comprovou a regularização da sua representação processual, nestes e nos autos originários, já que este recurso é mero acessório daqueles. Observa-se, mais, que há divergência de grafia no nome da agravada, pois grafada como TAMIRES e ora como TAMIRIS, ausentes documentos de identificação, o que deve também ser regularizado nos autos originais.

Fls. 197/198: anote-se o CNPJ informado pela agravante.

No mais, **o recurso não comporta provimento.**

A controvérsia a ser dirimida está restrita ao cabimento da tutela provisória, à luz dos preceitos contidos no artigo 300 do Código de Processo Civil, portanto deve cingir-se à ótica estritamente processual: presença ou ausência dos requisitos para a concessão da referida tutela. As demais questões dizem respeito ao próprio mérito da causa e não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

Assim, este E. Tribunal, por ora, só tem competência para analisar os pressupostos necessários à concessão da tutela provisória, pretendida pela autora da demanda, quais sejam: a probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado (artigo 300, do Código de Processo Civil).

Na hipótese, os agravados interpuseram a ação de manutenção de posse c/c anulatória de leilão extrajudicial alegando que celebraram contrato de compra e venda relativo ao Lote 10 e QD 012, localizado na Rua Terezinha Silvestre Janini, 392, Mais Viver, São José do Rio Preto/SP, do qual foi pago o sinal, contudo, não receberam o boleto de pagamento das parcelas e passados 10 anos nunca receberam qualquer correspondência de cobrança, sendo surpreendidos com a notificação para a desocupação, sem que tenham sido intimados do leilão em que os corréus arremataram o bem. Pugnaram pelo cancelamento de eventual leilão, bem como do registro, averbação ou prenotação da matrícula objeto da ação, inclusive eventual registro de arrematação; pelo cumprimento de obrigação de não-fazer, a fim de que se abstenha de executar extrajudicialmente a retomada do imóvel; e pelo pagamento de danos morais.

Deferida a liminar, determinando-se que os réus se abstivessem da imissão na posse do imóvel, bem como de prosseguir com quaisquer atos de expropriação do bem, e oficiando-se ao cartório de registro de imóveis para averbação da existência da ação, insurge-se a corrê/agravante.

No caso, em que pesem as alegações da agravante, vislumbra-se a presença dos requisitos necessários ao deferimento da medida de urgência, uma vez que não foram apresentados documentos que demonstrasse a regularidade nos procedimentos dos atos expropriatórios:

Com efeito, o artigo 27, § 2º-A da Lei nº 9.514/97 (Lei da Alienação Fiduciária) dispõe sobre a necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 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.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 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 devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos 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 ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)”.

No mesmo sentido, o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, acerca da necessidade de intimação pessoal acerca da realização do leilão extrajudicial:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora (precedentes). 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ). 3. No caso concreto, entender que a devedora teve ciência prévia das condições da venda extrajudicial e do horário do leilão demandaria revolvimento do conjunto fático probatório, vedado em sede de recurso especial. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp nº 490.517/DF, Relator: Des. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/8/2019).

Ressalte-se que não restou comprovada a intimação pessoal dos agravados, alegando a agravante apenas a legalidade da citação por edital. Assim sendo, inexistente, nesse momento, documentos capazes de indicar a ciência inequívoca dos devedores acerca dos referidos leilões, tendo restado demonstrada a presença do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, pois a manutenção do procedimento expropriatório poderá acarretar a perda do imóvel.

Por fim, consigne-se que a concessão da tutela requerida não é

irreversível, sendo possível a retomada do procedimento de expropriação do imóvel em caso de revogação da tutela de urgência, assim, ressalvada a provisoriedade da análise neste momento processual, verifica-se a presença dos requisitos autorizadores da concessão da tutela provisória de urgência.

Nesse sentido, e sem qualquer pretensão de dirigir razão a qualquer dos litigantes, é essencial que a questão seja melhor analisada, em caráter exauriente, com a realização da instrução probatória devida.

Portanto, sob análise exclusiva dos elementos do artigo 300 do Código de Processo Civil, efetivamente, não há elementos que conduzam à conclusão de que a decisão agravada deva ser, liminarmente, alterada.

No mais, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora