



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388877

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2107619-81.2025.8.26.0000, da Comarca de Itápolis, em que é agravante ADRIANO MERCALDI, é agravado COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DE ARARAQUARA E REGIÃO SICRED CENTRO NORTE SP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2107619-81.2025.8.26.0000

Agravante: Adriano Mercaldi

Agravada: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento de Araraquara e Região – Sicred Centro Norte SP

Comarca de Itápolis – SP

Juiz: Dr. Ulisses Pizano Vieira Beltrão

Voto nº 39212

Agravo de instrumento – Ação anulatória de procedimento de leilão extrajudicial de imóvel. Decisão que indeferiu antecipação de tutela. Insurgência. Autor que não juntou documentos para verificação do valor da avaliação do bem para fins de leilão. Ausência de informação no edital sobre o fato de estar o imóvel locado que não inviabiliza o leilão. Agravo não provido.

Versam os autos sobre agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida nos autos da ação anulatória de procedimento de leilão extrajudicial de imóvel movida por **ADRIANO MERCALDI**, em relação a **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DE ARARAQUARA E REGIÃO – SICRED CENTRO NORTE SP**, que indeferiu antecipação de tutela.

Inconformado, o autor requereu a concessão de efeito ativo ao recurso para a concessão da liminar e, no mérito, a confirmação dessa decisão.

O agravo é tempestivo e foi preparado.

É o relatório.

O agravante moveu esta ação alegando, em suma, que:
(a) não pode mais pagar as parcelas de financiamento de imóvel garantido por alienação fiduciária; (b) a ré promoveu o procedimento

de leilão extrajudicial do bem indicando o valor de R\$ 2.408.779,24 como o do bem; (c) seu valor real, conforme avaliação que ele fez, é de R\$ 2.624.360,00, havendo diferença de R\$ 215.580,76 do valor indicado pela ré no leilão; (d) se o valor da avaliação do imóvel de 2022 fosse apenas corrigido monetariamente, a diferença seria de R\$ 309.381,35; (e) o valor venal do imóvel subiu de R\$ 51.892,45, em 2022, para R\$ 377.033,73, em 2025; (f) não constou no edital que o imóvel está alugado.

Pediu a nulidade da consolidação da propriedade no patrimônio da ré.

Requeru antecipação de tutela para a suspensão dos leilões.

Não é crível a alegação da autora de que não tem cópia do contrato que envolveu valor de R\$ 1.100.000,00.

Ela requereu cópia do documento à ré que informou que a documentação estava encartada nos autos do procedimento de leilão extrajudicial.

A autora poderia ter juntado tais documentos, mas não o fez.

No contrato, seria verificado o valor estabelecido para a alienação e se, de fato, não houve correção monetária pela ré.

O valor contratual serve com base para o leilão, não havendo que se falar em nova avaliação do bem de acordo com o mercado.

Sem a análise do valor estabelecido no contrato, não há como aferir a probabilidade do direito alegado pelo autor.

Ademais, não houve alegação de vício quanto à consolidação da propriedade do imóvel ao credor fiduciário.

A locação do imóvel não é óbice ao leilão e não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

configura ônus do imóvel, observando que será faculdade de eventual arrematante a manter ou não.

Assim, a decisão deve ser mantida.

Nego provimento ao recurso.

Morais Pucci
Relator