



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAS
FORO DE ARARAS
1ª VARA CÍVEL

Avenida Antonio Prudente , n.º 322, ., Jardim Universitário - CEP 13607-335, Fone: (19) 35410680, Araras-SP - E-mail:
 araras1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO	
Processo Digital nº:	1006802-82.2020.8.26.0038
Classe - Assunto	Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação
Requerente:	[REDACTED] e outro
Requerido:	[REDACTED] e outro

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Peres Servidone Nagase**

Vistos.

Tendo em vista que o processo principal 0000788-03.2000.8.26.0038, que gerou a dependência, tramita em formato físico, impossibilitando o apensamento, certifique-se nos autos principais, a distribuição da presente ação, bem como coloque alerta na capa dos autos, e nos repectivos volumes do processo físico.

No mais, indefiro o pedido de gratuidade, pois não comprovada a miserabilidade da parte, entretanto, observo que a taxa judiciária e de mandato foram recolhidas, assim, prossigase o feito.

Analisando detidamente a inicial e os documentos anexados, observo que realmente a ultima perícia foi realizada no imóvel leiloado, em abril de 2001, e o valor da mesma foi atualizado monetariamente até fevereiro de 2018, conforme fls. 44.

Assim, de fato, é coerente o valor trazido pela atual avaliação às fls. 45/53, ante o tamanho da propriedade cerca de 24 hectares, possuindo quatro edificações, na mesma, em contraste com a ultima perícia realizada apenas no ano de 2001, e que houve apenas correção monetária no valor, e não levou em conta a valorização imobiliária, valorização de mercado da propriedade.

A alegação de preço vil, é coerente, considerando que a avaliação atual de mercado traz que o imóvel foi leiloado por valor muito inferior a 50 % do valor real, cerca de apenas 20 % do valor atual da propriedade.

Nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. Decisão que indeferiu o pedido de desistência, mantendo a arrematação já homologada. Vícios no edital. Descrição equivocada do imóvel. Ausência de vaga de garagem que diminui o valor do bem. Carta de arrematação expedida. O art. 903 CPC visa a proteção do arrematante. A assinatura do auto de arrematação não impede o reconhecimento de nulidade da arrematação pela patente ocorrência de vício ocasionado por erro do edital, que é o instrumento que vincula o arrematante e a falida, sendo a lei que rege a praça. Edital deve conter descrição precisa do bem leiloado, conforme assegura o art. 886, inciso I do CPC. Invalidade do ato respaldado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAS
FORO DE ARARAS
1ª VARA CÍVEL

Avenida Antonio Prudente, n.º 322, Jd. Jardim Universitário - CEP 13607-335, Fone: (19) 35410680, Araras-SP - E-mail: araras1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

no art. 441 do Código Civil. Questão não se encontra preclusa para discussão no âmbito do juízo da falência, por se tratar de matéria de ordem pública, conforme art. 278 CC. Provimento do agravo é medida necessária para garantir a pronta efetividade da nulidade do leilão, não fazendo sentido obrigar os agravantes a promoverem ação autônoma própria. **AGRAVO PROVIDO**". (TJSP; Agravo de Instrumento 2013296-60.2020.8.26.0000; Relator (a): AZUMA NISHI; Órgão Julgador: 1ª

Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Sorocaba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2020; Data de Registro: 29/10/2020).

"AGRAVO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. Trata-se de alienação fiduciária de bem imóvel em que se presume a validade do procedimento da constituição em mora e da consolidação da propriedade, que ocorrem junto ao Oficial do Registro de Imóveis com a força de fé pública e por efeito da lei, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97. Assim, não se mostra suficiente a alegação da falta da notificação. É preciso examinar os termos do procedimento extrajudicial, que, em princípio, ocorreu, a contrário do que se alega, salvo demonstração cabal da invalidade do procedimento extrajudicial junto ao Registro de Imóveis. Na alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, por força da lei, é o procedimento que justifica a constituição em mora e a consolidação da propriedade por força da lei, seguindo-se os leilões obrigatórios conforme os requisitos da lei. No primeiro leilão, exige-se o lance mínimo que equivale ao valor do imóvel para o leilão regulado no contrato, no segundo leilão, basta o valor da dívida, com o que a relação entre as partes ficará resolvida. **O instituto jurídico está concebido assim e, na sua concepção, é discutível a alegação de preço vil por analogia às alienações nos processos de execução, que se submetem a outra regulação jurídica**". (TJRS – AGV: 70061326575 RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Data de Julgamento: 24/09/2014, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 26/09/2014).

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA CONCEDIDA EM PRIMEIRA INSTÂNCIA. SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E DE AQUISIÇÃO POR EVENTUAL ARREMATANTE. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. INDÍCIOS DE LEILÃO POR PREÇO VIL. AUSÊNCIA DE NECESSÁRIA INTIMAÇÃO PESSOAL DOS DEVEDORES DA DATA DO LEILÃO. DISPOSIÇÕES DO DECRETO-LEI 70/66 QUE SE APLICAM AOS CONTRATOS REGIDOS PELA LEI 9.514/97. PRECEDENTES DO STJ E TJSP. LIMINAR MANTIDA. No caso concreto, havia verossimilhança das alegações dos autores agravados, bem como perigo de dano grave ou de difícil reparação, na medida em que o laudo de avaliação de fls. 228/243 dos autos principais, nada obstante elaborado unilateralmente, apurou uma diferença de R\$ 274.996,46 entre as avaliações do bem, de modo que o preço exigido em leilão representaria apenas 39% do valor real do bem. (...)” (Relator(a): Artur Marques;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAS
FORO DE ARARAS
1ª VARA CÍVEL

Avenida Antonio Prudente, n.º 322, J., Jardim Universitário - CEP 13607-335, Fone: (19) 35410680, Araras-SP - E-mail: araras1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Comarca: São Joaquim da Barra; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 08/05/2017; Data de registro: 08/05/2017).

Assim, diante do preenchimento dos requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência, uma vez que presente a verossimilhança do direito alegada, bem como a presença da figura do "periculum in mora", os autores estão sendo retirados da posse da propriedade, **DEFIRO** a tutela de urgência, para suspender a averbação da carta de arrematação do referido imóvel, expedida nos autos principais.

Expeça-se ofício ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araras, para que suspenda o registro da carta de arrematação expedida nos autos do processo 0000788-03.2000.8.26.0038, até decisão ulterior do Juízo.

Cópia digitalmente assinada desta decisão servirá como ofício, podendo ser encaminhado por e-mail, ante a situação de pandemia mundial pelo vírus Covid 19 e do Comunicado Conjunto 249/2020 (Regulamenta o Provimento CSM nº 2549/2020).

Solicite-se à Central de Mandados, com urgência, a devolução do mandado de imissão de posse, sem cumprimento, expedido no processo 0000788-03.2000.8.26.0038.

Translade-se cópia da presente decisão aos autos 0000788-03.2000.8.26.0038, devendo ser sobrestado qualquer pedido de levantamento do valor depositado nos autos, pela parte exequente (naquele feito - Fertilizante Serrana), ante a nulidade arguida.

Providencie, os autores a juntada das custas com a despesas de citação, e em seguida cite-se os reus **para contestarem no prazo de 15 (quinze) dias**. A ausência de defesa implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial.

Intime-se.

Araras, 07 de janeiro de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**