



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº: **1055110-02.2016.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
Exequente: **FCA Fiat Chrysler Automóveis Brasil Ltda.**
Executado: **Oslam Distribuidora de Veículos Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIO DE SOUZA PIMENTA**

Vistos.

FLs. 2448/2480 e 2534/2544:

Trata-se de manifestação urgente apresentada pelos executados para impugnar o leilão de imóveis designado no processo, sustentando a existência de vícios graves que comprometem a validade da expropriação.

Alegam, em síntese, que o leilão é nulo por dois fundamentos principais: a existência de vício estrutural decorrente da alienação de bens gravados com hipoteca em favor do Banco Fidis, sem observância da preferência do credor hipotecário, e a ausência de citação e intimação válidas de diversos coproprietários e partes essenciais, conforme demonstrado por documentos dos próprios autos.

Destacam que diversos coproprietários, incluindo herdeiros e meeiros, não foram regularmente citados ou intimados, mesmo após tentativas frustradas, sem adoção das medidas legais substitutivas, o que configura nulidade absoluta do processo por violação ao contraditório e ao devido processo legal.

Ressaltam, ainda, que a própria exequente reconheceu anteriormente a ausência dessas intimações, sem que tenha havido posterior regularização.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br

Argumentam, ainda, que há hipoteca ativa registrada sobre os imóveis em favor do Banco Fidis, integrante do mesmo grupo econômico da exequente, o qual detém preferência legal sobre o produto da venda.

Afirmam que a realização do leilão sem a prévia intimação do credor hipotecário, sem assegurar seu direito de remição e sem definição da ordem de pagamento dos créditos viola a legislação processual e compromete a validade da alienação, podendo levar à transferência de bens ainda onerados ao arrematante.

Além disso, sustentam que há falta de coordenação entre execuções paralelas movidas pelo mesmo conglomerado econômico sobre os mesmos bens, o que gera risco de dupla expropriação e enriquecimento sem causa.

Apontam, ainda, ausência de controle prévio de legalidade do leilão, defendendo que não é admissível realizar a alienação para depois discutir nulidades já conhecidas, sob pena de insegurança jurídica e prejuízo aos envolvidos.

Por fim, concluem que o leilão não pode prosseguir diante da soma de irregularidades, pois isso poderia causar danos irreversíveis aos executados, coproprietários e a terceiros.

Requerem, dessa forma, a suspensão imediata do certame até o saneamento dos vícios, regularização das citações e intimações, participação do credor hipotecário e definição prévia da ordem de preferência dos créditos, garantindo a legalidade e a segurança do procedimento executivo.

A partes exequente foi intimada para se manifestar, cuja decisão ressaltou que a medida liminar se confunde com o mérito e com ele será decidido e que o leilão se encerra posteriormente ao decurso da manifestação da parte exequente (fls. 2530), cujo prazo ainda não se esgotou.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br

Os executados se manifestaram novamente informando a interposição de agravo de instrumento contra decisão que adiou a análise de tutela de urgência e permitiu o prosseguimento de leilão de bens.

Alegam que essa decisão inviabiliza a efetividade da medida, pois possibilita a consumação de atos expropriatórios mesmo diante de nulidades já demonstradas. Destacam ainda a ocorrência de fato superveniente relevante, consistente em decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo que, em processo relacionado envolvendo os mesmos bens e devedores, suspendeu todos os atos expropriatórios, o que reforçaria a necessidade de coerência e de suspensão também neste caso.

Sustentam que a justificativa do juízo de primeiro grau, baseada na necessidade de garantir o contraditório antes de decidir, foi inadequada, pois, na prática, apenas retardou a análise de questões urgentes e permitiu que o leilão avançasse.

Argumentam que as matérias levantadas não dependem de dilação probatória, pois se referem a vícios objetivos, como ausência de citação de coproprietários e existência de hipoteca sobre os bens, o que compromete a validade do procedimento.

Afirmam que o contraditório não deve servir para atrasar decisões urgentes quando já há elementos suficientes nos autos, sob pena de tornar a tutela jurisdicional ineficaz.

Apontam que há pedidos de tutela de urgência pendentes de apreciação, especialmente relacionados à proteção de imóvel residencial e à regularidade das citações, o que tornaria inadequada a realização do leilão antes de decisão judicial sobre essas questões.

Alegam nulidade grave pela ausência de citação válida de coproprietários diretamente afetados pela execução, o que compromete o devido processo legal e a validade de eventual arrematação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br

Além disso, contestam a suficiência das notificações realizadas pelo leiloeiro, afirmando que não atendem às exigências legais e não substituem a citação formal das partes, sendo incapazes de sanar vícios estruturais do processo.

Destacam ainda a existência de hipoteca em favor do Banco Fidis/Banco Stellantis sobre os imóveis levados a leilão, defendendo que o credor hipotecário possui preferência legal e deve ser devidamente intimado e ter seus direitos respeitados antes de qualquer expropriação, o que não ocorreu.

Por fim, afirmam que a realização do leilão nessas condições pode gerar dano de difícil reparação e resultar em ato nulo, prejudicando não apenas os executados e coproprietários, mas também eventual arrematante.

Diante disso, requerem a suspensão imediata do leilão até o julgamento do agravo e até que o juízo aprecie expressamente as nulidades apontadas, além de medidas subsidiárias para impedir a consolidação da arrematação enquanto persistirem as irregularidades.

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Conforme decisão de fls. 2530, restou consignado que a medida liminar pleiteada se confunde com o mérito e com ele será decidido, além de que o leilão se encerra posteriormente ao decurso da manifestação da parte exequente.

Coloque-se que a paralisação integral do leilão implicaria restrição indevida ao exercício do direito da exequente de promover a expropriação do bem, sobre o qual recai presunção de legitimidade do crédito executado, além de acarretar prejuízo à regularidade do procedimento e aos recursos já despendidos para a realização do certame.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br

Por outro lado, a suspensão apenas dos atos finais de transferência da propriedade, notadamente a expedição de carta de arrematação, revela-se medida mais equilibrada, pois resguarda a utilidade do processo e do recurso interposto, sem inviabilizar o andamento regular do leilão.

Logo, melhor solução é a de possibilitar a realização do leilão, suspendendo-se apenas eventual ato definitivo que autorize a transferência definitiva da propriedade do bem, vedando-se, por ora, tão somente a expedição de carta de arrematação.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo corrobora com esse entendimento:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Tutela provisória de urgência – Ação anulatória de execução extrajudicial – Alegação de falta de notificação para purgar a mora e intimação das datas dos leilões de alienação do imóvel – Interesse em se preservar o bem sem a transferência a terceiros como meio de assegurar a utilidade do próprio processo – **Concedida tutela antecipada exclusivamente para suspender eventual transferência do bem a terceiros até que sejam obtidos maiores elementos sobre a controvérsia.** Agravo parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2181766-59.2017.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2017; Data de Registro: 24/10/2017).*

Já as demais questões apresentadas pelos executados deverão ser melhor apreciadas posteriormente, sob o crivo do contraditório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

32ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br

Ante o exposto e presentes os requisitos legais, **DEFIRO PARCIALMENTE** a tutela de urgência para determinar a suspensão da expedição de carta de arrematação ou de qualquer título que possa ser utilizado para fins de transferência de propriedade desse bem junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

SERVI- RÁ A PRESENTE COMO OFÍCIO, A SER IMPRESSA E ENTREGUE PELA PARTE INTERESSADA.

No mais, informe a parte sobre a concessão ou não de efeito suspensivo ao recurso de agravo de instrumento interposto.

Intime-se.

São Paulo, 20 de maio de 2026.

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