

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado



Agravo de Instrumento nº 2197822-55.2026.8.26.0000

Comarca: Ubatuba

Agravante: Danilo Roucourt

Agravado: O Juízo

Interessados: Associação Amigos da Ponta das Toninhas, Ana Maria Leomil do Amaral Rocha, Georgios José Ilias Bernabé Alexandridis, Município da Estância Balneária de Ubatuba e Adriane Francisca Nabor

Vistos.

1. Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão proferida em ação de cobrança de taxas associativas, em fase de cumprimento de cumprimento de sentença, determinou que os imóveis constritos retornem para novo leilão, como lote único, afastando o pedido de arrematação por parte do recorrente.

Sustenta o recorrente, na qualidade de terceiro interessado, que regularmente participou do leilão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado



judicial do imóvel penhorado, especificamente em relação ao imóvel descrito como lote de terreno sob nº 06 da quadra “J” do loteamento denominado “Ponta das Toninhas”, ocasião em que restou classificado como segundo colocado no certame. Acrescenta que diante da inadimplência da arrematante vencedora, o lance imediatamente subsequente apresentado foi submetido à apreciação do Juízo, sendo certo que próprio exequente, principal interessado na satisfação do crédito exequendo, manifestou expressa concordância com a sua pretensão, conforme petição de fls. 797/800. Alega a existência de lance válido, a anuência do credor e da inexistência de qualquer impedimento jurídico à concretização da arrematação, devendo ser declarado vencedor do certame. Acrescenta que se trata de venda em caráter *ad corpus* e que inexistia nos autos qualquer decisão judicial, seja em primeiro grau, seja em sede recursal, determinando que os lotes somente poderiam ser alienados de forma conjunta, e que o leilão não foi estruturado como lote único, sendo certo que realizou todas as diligências necessárias, avaliou cuidadosamente as características do imóvel e apresentou lance expressivo de R\$ 1.720.776,16, valor superior ao próprio montante atribuído ao bem na avaliação

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado



judicial, não se tratando de proposta especulativa ou oportunista, mas de oferta concreta, séria e extremamente vantajosa para a execução. Defende que inexistente qualquer impossibilidade jurídica, material ou registral para a homologação da arrematação do lote nº 06 em seu favor, e que a negativa de aproveitamento do lance regularmente ofertado viola a vinculação ao edital, frustra a legítima confiança dos participantes do certame e contraria os interesses da própria execução. Alega a violação ao princípio da vinculação ao edital, da segurança jurídica e da proteção à confiança legítima dos licitantes, a necessidade de apuração dos efeitos da fraude reconhecida sobre a formação do preço final do certame e a violação aos princípios da celeridade, da economia processual e da menor onerosidade da execução. Discorre, por fim, que há forte plausibilidade jurídica na tese de que o artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça autoriza o aproveitamento dos lances imediatamente subsequentes quando frustrada a arrematação originalmente vencedora, especialmente quando há expressa concordância do credor e inequívoca vantagem para a execução, havendo evidente risco de grave dano. Pede a concessão de tutela recursal e o final provimento

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado



do reclamo para que seja reconhecida a nulidade da decisão e que seja dado como vencedor e arrematante do lote 06, com a homologação da arrematação em seu favor ou, subsidiariamente, seja determinada a análise dos reflexos da fraude reconhecida nos autos sobre a formação do preço final do certame, com a consequente reconstituição da sequência válida de lances e adoção das providências necessárias ao aproveitamento do resultado que seria obtido sem a interferência dos atos posteriormente invalidados.

2. Processe-se.

Visando evitar ainda maiores contramarchas processuais, mas como garantia de eficácia de eventual acolhimento do reclamo, defiro em parte o pedido liminar para sustar a eficácia de eventuais efeitos positivos do novo leilão designado (fls. 911/922 dos principais), até final apreciação da questão pelo colegiado.

3. Dê-se ciência ao juízo *a quo*, servindo este como ofício. Dispensadas informações. Contraminuta às fls. 21/26.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado



Anote-se a conclusão dos autos para
julgamento.

São Paulo, 12 de agosto de 2026.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR
Relator