



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2021.0000482974**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015183-13.2018.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante CRM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado CERAMICA CALIFORNIA LTDA.

**ACORDAM**, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Compareceu para sustentação oral o Dr. Rodrigo Cardoso Biazioli", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FRANCISCO LOUREIRO (Presidente) E CHRISTINE SANTINI.

São Paulo, 22 de junho de 2021

**RUI CASCALDI**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**VOTO N° : 47983**  
**APEL.N° : 1015183-13.2018.8.26.0309**  
**COMARCA : JUNDIAÍ**  
**APTE. : CRM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES**  
**LTDA**  
**APDO. : CERÂMICA CALIFÓRNIA LTDA (MASSA FALIDA)**  
**JUIZA : DANIELA MARTINS FILIPPINI AUGUSTO**

GESTOR JUDICIAL DE LEILÃO – Responsabilidade da ré, massa falida, por seus atos, pois reverteram em seu proveito – Consequente legitimidade da ré, para a causa – Sentença de parcial extinção com relação à verba de comissão do leiloeiro que, assim, fica afastada – Legitimidade total da ré para a causa, garantido o seu direito de regresso contra a empresa responsável pelo leilão.

HASTA PÚBLICA – Leilão eletrônico – Fotos que no site da empresa leiloeira indicavam bem diverso do leiloado e arrematado – Erro do adquirente evidenciado – Bem que em muito divergia do que realmente estava sendo alienado – Anulação consequente, com devolução do montante pago – Sentença de improcedência – Apelo provido para julgar a ação procedente.

Ao relatório da sentença, que se adota, acrescenta-se que a ação anulatória de leilão judicial, c.c. pedido devolutório dos valores pagos, foi julgada improcedente, condenada a autora na sucumbência, fixados os honorários advocatícios em 10% do valor da causa, atualizado. A sentença, ainda, julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, com fundamento no art. 485, inciso VI, do CPC, no tocante ao pedido de restituição do valor pago a título de comissão do leiloeiro, por falta de legitimidade passiva da ré (massa falida) para responder pela comissão deste.

Inconformada, apela a autora, insistindo na nulidade do leilão no qual veio a arrematar imóvel da massa falida (ré), conforme apontado em sua inicial, diante da confissão do próprio administrador da massa, de que houve erro essencial, uma divergência entre o bem leiloado e o efetivamente ofertado e exibido em fotos no site do Leiloeiro Judicial. Quanto ao mais, insiste que a ré é a responsável pelos atos do leiloeiro, que não passa de seu mandatário, tendo agido exclusivamente em seu nome.

Em contrarrazões, sustentou-se a manutenção do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

"decisum" (fls. 261/271).

Manifestou-se a d. Procuradoria de Justiça pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Constou do Edital de Hasta Pública de fls. 23/27, que *"A praça será conduzida pela Gestora Judicial LUT-Intermediação de Ativos e Gestão Judicial Ltda., e pelo Leiloeiro Oficial Cezar Augusto Badolato Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 602"* (cf. fls. 23).

Sobre "gestão" dispõe o Código Civil em seu art. 861: *"Aquele que, sem autorização do interessado, intervém na gestão de negócio alheio, dirigi-lo-á segundo o interesse e a vontade presumível de seu dono, ficando responsável a este e às pessoas com que tratar"* (grifamos).

Por sua vez, ao disciplinar os leilões eletrônicos, o Tribunal de Justiça de São Paulo, por seu Conselho Superior da Magistratura, assim estabeleceu no PROVIMENTO CSM N° 1625/2009:

***"Art. 25. Serão de exclusiva responsabilidade do gestor os ônus decorrentes da manutenção e operação do site disponibilizado para a realização das alienações judiciais eletrônicas, não cabendo ao Tribunal de Justiça de São Paulo nenhuma responsabilidade penal, civil, administrativa ou financeira pelo uso do site, do provedor de acesso ou pelas despesas de manutenção do software e do hardware necessários à colocação do sistema de leilões on-line na Rede Mundial de Computadores"*** (grifamos).

Portanto, ao contrário do que sustenta a apelante, não há nenhuma relação de mandato entre a massa falida/ré e a empresa que realizou a hasta pública, a LUT-Intermediação de Ativos e Gestão Judicial Ltda., pela qual aquela pudesse ser responsabilizada perante a autora.

Na verdade, a massa falida não escolheu, ou contratou, a empresa LUT para fazer o leilão de seus bens, mas, simplesmente, teve que aceitar a indicação judicial do leiloeiro licenciado para tal mister na região de Jundiaí, onde corre a sua falência.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

E, como gestor de negócios, no caso, gestor judicial, agiu a LUT em nome e por conta própria, uma vez determinada a praça pelo juízo, como decorre do art. 25 do Provimento CSM nº 1.625/2009, acima transcrito.

Contudo, a hasta pública resultou em proveito econômico para a massa falida, ré, pois o bem arrematado pela autora implicou o recebimento do preço do imóvel assim alienado. Neste passo, estabelece o Código Civil:

*"Art. 869. Se o negócio for utilmente administrado, cumprirá ao dono as obrigações contraídas em seu nome, reembolsando ao gestor as despesas necessárias ou úteis que houver feito, com os juros legais, desde o desembolso, respondendo ainda pelos prejuízos que este houver sofrido por causa da gestão" (grifamos).*

Em outras palavras, tendo a ré, massa falida, recebido, como destinatária, o montante do preço alcançado pelo bem vendido em leilão, fica, sim, responsável pela sua eventual devolução, caso o leilão venha a ser anulado por qualquer que seja a razão. Do contrário estaria a se locupletar indevidamente. E responderá, inclusive pela comissão do Leiloeiro Judicial, de quem poderá demandar essa verba em devolução, regressivamente. Tudo porque houve "utilidade" na gestão judicial do negócio encetado pela empresa responsável pelos leilões.

Fixada a responsabilidade, em tese, da massa falida, passa-se, agora à análise dos fatos, para saber se o edital de leilão, da forma eletrônica como realizado, feriu algum direito da autora, que dele participou, arrematando o imóvel ofertado.

Neste passo, a d. procurador de justiça oficiante, manifestou-se no sentido de se negar provimento ao recurso, do que salientamos o seguinte trecho de sua fala:

*"Consoante se infere do edital de hasta pública acostado a fls. 23/27, o bem imóvel objeto da venda restou corretamente identificado, nos exatos termos da descrição contida em sua matrícula (fl. 75), tal como prescreve o dispositivo supracitado. O imóvel a ser leiloadado foi, pois, devidamente especificado nos moldes previstos em lei, que não impõe qualquer identificação por meio de imagens ou fotografias.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Logo, inexistente mácula no edital em relação à identificação do bem, o que afasta a hipótese de vício na arrematação por erro quanto ao objeto do negócio jurídico” (fls. 294/300 - grifamos).*

Realmente, o Código de Processo Civil não fala expressamente em imagens, ou fotografias, mas, as exige, sem dúvida, de uma forma abrangente e genérica. Confira-se:

*Art. 887. O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação.*

*§ 2º O edital será publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução, **e conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens**, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.*

No mesmo sentido, ainda na vigência do CPC de 1973, anterior, assim disciplinava o PROVIMENTO CSM N° 1625/2009, que disciplinou os leilões eletrônicos no Estado de São Paulo. Confira-se:

*“Art. 7º. Os bens penhorados serão oferecidos pelo site especificamente designado pela unidade judiciária a que se vincular o processo correspondente, **com descrição detalhada e sempre que possível ilustrada, para uma melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação**” (grifamos).*

***Parágrafo único.** Para possibilitar a ilustração referida no caput, **o gestor fica autorizado a efetuar fotos do bem** e a visitá-lo, acompanhado ou não de interessados na arrematação.*

Logo, as fotos vinculam o edital àquilo que elas mostram, verificado, no caso, que as fotos exibidas no site da empresa gestora, LUT, não correspondiam ao imóvel em alienação judicial, arrematado pela autora, o que restou evidenciado pela Atas Notariais de fls. 112/115 e de fls. 116/121. Evidente, assim, que esta parte foi levada a erro no arrematar um bem por outro, pelo que anulável a alienação judicial que assim se efetivou, sendo de rigor a reposição das partes ao estado anterior.

Acresça-se que a possibilidade e mesmo a recomendação contida no edital, no sentido de que os interessados no leilão vistoriassem o imóvel posto à venda,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

sob pena de nada poderem reclamar, não afasta a obrigatoriedade do leilão eletrônico indicar corretamente, por fotografias, o imóvel leiloado, principalmente nos dias de hoje em que os meios eletrônicos de comunicação estão, praticamente, relegando ao desuso o vetusto costume do comparecimento pessoal para verificação e confirmação dos negócios.

Há que se considerar, ainda, que o Gestor Judicial de leilões (a LUT) age, e no caso agiu, com a prerrogativa da veracidade dos atos que pratica, o que mais impunha a necessidade das fotos retratarem corretamente o bem leiloado. Do contrário o leilão judicial eletrônico se transformaria numa eventual arapuca, afugentando futuros licitantes.

Além disso, há diferenças gritantes entre o bem exibido em fotos e o realmente arrematado, pois um é plano e o outro não, um livre de construção e obstáculos e outro não, e por aí vai a diferenciação, tudo a apontar a gravidade do erro a quem quer que estivesse se fiando na veracidade das informações contidas no site da Gestora Judicial.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, para julgar procedente a ação, com a anulação da arrematação e do leilão eletrônico no qual a autora se fiou ao realizar o seu lance vencedor, e com a devolução a ela do valor de R\$ 361.553,34 (trezentos e sessenta e um mil, quinhentos e cinquenta e três reais e trinta e quatro centavos), que despendeu no ato da arrematação (fls. 92), mais a comissão do leiloeiro, valor, este, a ser apurado em liquidação, pois não localizado seu comprovante nos autos, tudo a ser atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora, desde o desembolso. Em razão da inversão do resultado do julgamento, feito na sentença, condeno a ré, massa falida, no pagamento das custas e despesas processuais, bem como a pagar ao advogado da autora honorários de 12% do montante final do valor a ser devolvido, já considerado o trabalho acrescido na fase recursal do processo. Se o valor da devolução ainda estiver retido nos autos, defere-se o seu imediato levantamento pela autora.

**RUI CASCALDI**  
**Relator**