



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280630

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2379483-35.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, é agravado MARCOS LAZARO GHAZARIAN FERREIRA DA SILVA.

ACORDAM, em 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Capital – Foro Regional da Penha de França – 4ª Vara Cível

Processo número 1015414-66.2024.8.26.0006

MMª. Juíza da causa: Luciana Mendes Simões Botelho.

Agravante: Itaú Unibanco S/A.

Agravado: Marcos Lazaro Ghazarian Ferreira da Silva

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – NULIDADE DE PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL – Decisão agravada deferiu a tutela provisória de urgência, para determinar a suspensão do leilão do imóvel matriculado sob o número 188.090 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Não preenchidos os requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência – **RECURSO DO REQUERIDO PROVIDO**, para afastar a decisão agravada, quanto à concessão da tutela provisória de urgência

Voto nº 40939

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Requerido contra a decisão prolatada pela I. Magistrada Luciana Mendes Simões Botelho (fls.82/83 do processo originário) que, nos autos da “ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial c/c pedido liminar para suspensão de leilões designados”, deferiu a tutela provisória de urgência, para determinar a suspensão do leilão do imóvel matriculado sob o número 188.090 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Alega que ausentes os requisitos necessários para o deferimento da tutela provisória de urgência, que houve a intimação do Autor para a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

purgação da mora, que regular o procedimento de consolidação da propriedade do imóvel, que o Autor foi notificado acerca das datas dos leilões, e que válido o procedimento extrajudicial. Pede o provimento do recurso, para afastar a decisão agravada, quanto à concessão da tutela provisória de urgência. Preparo recursal a fls.140/141.

A decisão de fls.143 não concedeu efeito ativo-suspensivo ao recurso.

Contrarrazões a fls.149/161.

É a síntese.

A concessão da tutela provisória de urgência cautelar sem oitiva da parte contrária constitui medida excepcional, porque provoca o diferimento do contraditório.

Assim, se para a concessão da tutela cautelar é necessária a presença de elementos que demonstrem a probabilidade do direito (nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil), para o acautelamento *inaudita altera parte* é necessário algo mais, vale dizer, que o direito e os fatos estejam sobejamente demonstrados, ou que o perigo da demora seja tamanho que recomende postergar o exercício do contraditório, ou que a ciência do processo possa resultar na ineficácia de eventual decisão.

Ao que consta, as partes celebraram contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária referente ao imóvel matriculado sob o número 188.090 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (em 24 de março de 2022 – fls.164/201 do processo originário), e houve o inadimplemento das parcelas do contrato.

Em regra, a intimação do devedor fiduciante para a purgação da mora é realizada pessoalmente ou “pelo correio, com aviso de recebimento”, nos termos do artigo 26, parágrafo 3º, da Lei número 9.514/97;

O preposto do 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital/SP (que tem fé pública) consigna que entregue a notificação para a purgação da mora à Ana Maria de Paula, devedora fiduciante do contrato em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

conjunto com o Autor (fls.202 do processo originário) – salientando-se que a cláusula 34.2 da avença dispõe que “havendo mais de um comprador, o 1º e o 2º comprador, inclusive cônjuge, qualquer que seja o regime de bens, constituem-se procuradores entre si, em caráter irrevogável e irretratável, especificamente para receber citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, e para assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais” (fls.178 daqueles autos).

Ademais, eventual ausência de notificação da realização dos leilões, não caracteriza, por si só, a irregularidade do procedimento, pois inconteste a ciência inequívoca do Autor acerca das datas e horários dos leilões (fls.01 do processo originário), uma vez que ajuizada a ação em 23 de outubro de 2024, antes do primeiro leilão (em 28 de outubro de 2024) e do segundo leilão (em 08 de novembro de 2024).

Logo, respeitados os limites da cognição sumária, ausente a prova inequívoca que possibilite o convencimento da verossimilhança dos fatos alegados e não evidenciado o dano irreparável ou de difícil reparação, em razão da inconteste capacidade financeira do Requerido para ressarcir eventual dano.

Destarte, de rigor o provimento do recurso.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para afastar a decisão agravada, quanto à concessão da tutela provisória de urgência.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator