

**Registro: 2025.0000281967**

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2313139-72.2024.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que são agravantes MARCUS VINICIUS ODORICO MATHIAS e SANDRA DA SILVA TORRES, é agravado PHASER INCORPORAÇÃO SPE S.A..

**ACORDAM**, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

**ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 16276**

**Agravo de Instrumento nº 2313139-72.2024.8.26.0000**

**27ª Câmara de Direito Privado**

**Comarca: Osasco - Foro de Osasco - 7ª Vara Cível**

**Agravantes: Marcus Vinicius Odorico Mathias e Sandra da Silva Torres**

**Agravado: Phaser Incorporação Spe S.a.**

**Juiz: Liege Gueldini de Moraes**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. TUTELA DE URGÊNCIA. Consolidação da propriedade à credora fiduciária. Caso concreto em que os devedores foram regularmente notificados para purgar a mora, tendo decorrido o prazo, sem pagamento. Ausente qualquer elemento a demonstrar a irregularidade do procedimento extrajudicial adotado pela agravada. Ausência dos requisitos estabelecidos pelo artigo 300 do Código de Processo Civil. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 76/77, que indeferiu o pedido de tutela de urgência para cancelamento dos leilões designados para os dias 14/10/2024 e 15/10/2024.

A parte agravante sustenta que a notificação efetuada pelo Tabelião, para fins de purgação da mora, foi remetida para endereço absolutamente diverso daquele indicado pelos devedores no contrato, tampouco foi expedida a notificação editalícia.

Ante a discussão sobre a validade da notificação extrajudicial para purgar a mora, foi deferida a tutela antecipada, para determinar apenas a suspensão dos leilões extrajudiciais já agendados para as datas de 14 e 15/10/24, com intimação telefônica

emergencial em nome da leiloeira Sra. Fabiana R. Goldhar ([www.onebid.com.br](http://www.onebid.com.br)) no telefone nº (011)3825-0193, e-mail: [onebid@gmail.com](mailto:onebid@gmail.com), sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a 30 dias.

Recurso regularmente processado, com preparo e contraminuta (fls. 114/121).

Com oposição motivada ao julgamento virtual (fl. 112), nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

Em cognição sumária, própria desse momento processual, com a vinda da contraminuta, verifica-se que estão ausentes os requisitos necessários à concessão da tutela provisória requerida, para suspender os leilões extrajudiciais.

Isso porque as noticiadas falhas insuperáveis na notificação dos devedores para purgação da mora, e, por consequência, na própria consolidação da ré na propriedade do imóvel, em inobservância ao procedimento prescrito pela Lei nº 9.514/97, foram afastadas com a juntada dos documentos de fls. 146/155 do agravo, que comprovam a regular notificação dos devedores para purgar a mora, bem como o decurso do prazo, sem pagamento (certidão de fl. 156 do agravo).

Destarte, tendo em vista que, ao que parece, a parte ré agiu em conformidade com os termos da Lei, de rigor a revogação da tutela antecipada concedida às fls. 98/99.

Assim, fica mantida a r. decisão agravada.

Nesse sentido:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENDER A HASTA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE. INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA (SUSPENSÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL) POR AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS E PROVA INEQUÍVOCA DO QUANTO ALEGADO NA INICIAL, DEVENDO SER INSTAURADO O CONTRADITÓRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO DIANTE DA MORA DO DEVEDOR. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 26 E 27 DA LEI 9.514/1997. AUSENTE QUALQUER ELEMENTO A DEMONSTRAR A IRREGULARIDADE DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL ADOPTADO PELA AGRAVADA. OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 380 DO COLENO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PROBABILIDADE DO DIREITO DO AGRAVANTE NÃO COMPROVADA. REQUISITOS DO ARTIGO 995, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL NÃO PREENCHIDOS. RECURSO DESPROVIDO.”* (Agravado de Instrumento nº 2231915-49.2023.8.26.0000 - 27ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. DARIO GAYOSO – j. 18.01.2024)

Por fim, afasta-se o pedido feito pela agravada de condenação dos agravantes por litigância de má-fé, já que as suas condutas não se enquadram em nenhuma das hipóteses previstas no artigo 17 do Código de Processo Civil/73 (artigo 80, do Código de Processo Civil/15).

Neste sentido o julgado do Superior Tribunal de Justiça:

*“Para a condenação em litigância de má-fé, faz-se necessário o preenchimento de três requisitos, quais sejam: que a conduta da parte se subsuma a uma das hipóteses taxativamente elencadas no art. 17 do Código de Processo Civil; que à parte tenha sido oferecida oportunidade de defesa (CF, art. 5º, LV); e que da sua*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*conduta resulte prejuízo processual à parte adversa.” (RSTJ 135/187, 146/136)*

Diante do exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

**ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

**Relator**