



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283540

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035268-13.2025.8.26.0000, da Comarca de Valinhos, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, são agravados ALEX LIMA ANTONIOLI, LUIZ MAURÍCIO ANTONIOLI JUNIOR, MARIA ELIZETE DE LIMA ANTONIOLI e THALITA CRISTINA ANTONIOLI.

**ACORDAM**, em 31ª 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 Exmos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), ROSANGELA TELLES E PAULO AYROSA.

São Paulo, 25 de março de 2025

**LUIS FERNANDO NISHI**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**

**Voto nº 39176**

**Agravo de Instrumento nº 2035268-13.2025.8.26.0000**

Comarca: Valinhos – 1ª Vara

Agravante: Itaú Unibanco S.A.

Agravados: Alex Lima Antonioli e outros

Juiz 1ª Inst.: Dr. Rudi Hiroshi Shinen

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto pela instituição financeira ré, contra decisão que suspendeu a eficácia do registro de alienação fiduciária de imóvel e decretou sigredo de justiça ao processo. Os agravados alegam ser vítimas de estelionatários em transação de compra e venda de imóvel rural, com posterior alienação do bem em garantia de contrato de crédito tomado diretamente com a instituição financeira agravante, buscando a declaração de nulidade do negócio jurídico.

II. Questão em Discussão

2. (i) a necessidade de extensão do sigilo ao recurso e (ii) a verificação dos requisitos para concessão da tutela de urgência.

III. Razões de Decidir

3. Justificável a extensão do sigilo devido à apuração de estelionato e uso de provas obtidas em inquérito policial.

4. Presentes os requisitos para tutela de urgência, evidenciados por documentos que indicam fraude e risco de dano aos agravados, além da reversibilidade da medida.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

6. Tese de julgamento: “1. Extensão do sigilo justificada por apuração de estelionato na seara penal. 2. Manutenção da tutela de urgência devido à evidência de fraude e risco de dano aos agravados.”

Legislação Relevante Citada

CPC/2015, arts. 300 e seguintes.

Vistos.

Agravo de instrumento interposto por **ITAÚ UNIBANCO S.A.** contra a respeitável decisão trasladada a fls. 83 que, nos autos da ação declaratória de nulidade de negócio jurídico, que lhe movem **ALEX LIMA ANTONIOLI E OUTROS**, deferiu o pedido dos réus, determinando a imediata suspensão da eficácia do registro de alienação fiduciária inserido na matrícula do imóvel descrito na exordial, bem como decretou o segredo de justiça ao feito.

Sustenta, em síntese, a necessidade de extensão do sigilo ao recurso em julgamento, bem como que não houve o preenchimento dos requisitos necessários à concessão da tutela de urgência requerida *initio litis*. Aduz a ausência de probabilidade do direito, já que a garantia foi prestada para sucessivos contratos de crédito celebrados com os promissários compradores do imóvel. Alega que os compradores sequer foram acionados judicialmente, nem mesmo anulado o negócio de compra e venda do bem dado em garantia. Ressalta, por fim, a irreversibilidade da medida, que acaba por autorizar a livre disposição do bem pelos agravados.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo/ativo e, no mérito, o provimento recursal, mantida a eficácia do registro de alienação fiduciária em garantia que recai sobre o imóvel pertencente aos agravados.

Houve expressa oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório, passo ao voto.**

Desnecessário desencadear o contraditório, vez

que o desfecho recursal não trará prejuízo à parte adversa. Ademais, não sendo obrigatória a requisição de informações, passe-se, de pronto, ao exame da controvérsia.

I – Alegam os autores, ora agravados, ter celebrado com terceiros (Thiago da Matta Fagundes, Guido Jurca Neto e Nayanna Marcelino Vieira Fagundes) compromisso de compra e venda de imóvel rural situado na cidade de Cocalinho/MT, sendo que os promissários compradores se encontram inadimplentes quanto ao pagamento do preço ajustado.

Narram que, nesse cenário, em meados de abril de 2024 foram surpreendidos com a informação de que o imóvel em questão foi oferecido como garantia em um contrato de crédito tomado em favor dos promissários compradores concedido pela instituição financeira agravante.

Alegando ser vítimas de estelionatários que vêm aplicando uma série de golpes em transações de compra e venda de imóveis rurais nos estados da região Centro-Oeste, ajuizaram a presente ação declaratória de nulidade de negócio jurídico, para desconstituir a alienação fiduciária em garantia.

Concedida a tutela antecipada de urgência, com determinação de imediata suspensão da eficácia do registro de alienação fiduciária inserido na matrícula do imóvel descrito na exordial, recorre a instituição financeira credora.

II – De início, quanto ao pedido de extensão do sigilo decretado em primeiro grau, tendo em vista a concordância entre as partes, bem como a apuração de fatos atrelados à prática de estelionato, até mesmo com utilização de provas produzidas a partir de inquérito policial envolvendo terceiros, justificável o pleito, cabendo à z. Serventia a regularização dos autos.

**No mais, passando ao mérito recursal, sem**

**razão o agravante.**

III – O Código de Processo Civil/2015, nos arts. 300 e seguintes, sob o gênero da tutela provisória, prevê a possibilidade de que seja concedida tanto como providência cautelar quanto antecipada, desde que fundadas em uma situação de urgência.

No caso das tutelas de urgência, não tendo o juiz elementos de cognição definitiva e exauriente, devem existir elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado pela parte.

Ademais, deve haver perigo de dano, ou risco ao resultado útil do processo. Vale dizer, é necessário aferir se, em razão da demora, exista perigo de gerar dano à parte ou de comprometimento do resultado útil do processo, tudo atrelado à reversibilidade da medida.

**No caso, os documentos que instruem a demanda, '*prima facie*', demonstram a satisfação dos requisitos exigidos pela lei processual.**

Na hipótese, pese os argumentos lançados nas razões recursais de que não há demonstração da probabilidade do direito vindicado, nem mesmo provas de irregularidade na transação que culminou na alienação fiduciária do imóvel pertencente aos agravados, verifica-se, dos documentos apresentados pela parte autora, a ocorrência de um golpe aplicado por estelionatários que vem sendo investigados pelas autoridades policiais dos estados do Centro-Oeste, especialmente do Estado de Goiás, inclusive com a falsificação de selos cartorários e utilização de bens de terceiros para a obtenção de crédito rural, o que autoriza a concessão da tutela de urgência requerida.

Com efeito, observa-se nítida divergência entre as assinaturas apostas no contrato firmado com o agravante (fls. 53/64) e aquelas

lançadas no compromisso de compra e venda do imóvel dado em garantia fiduciária (fls. 32/39), tudo corroborado pela nota emitida pelo “Cartório Oliveira” – Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas e Tabelionato de Notas da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO – que declarou que os agravantes não possuem cartão de assinatura naquela Serventia e que as etiquetas e números dos selos eletrônicos utilizados no documento de fls. 53/64 não são autênticos.

Ademais, a própria reportagem jornalística, publicizando operações policiais que culminaram na prisão do promitente comprador Thiago da Matta Fagundes, referido como membro de uma quadrilha responsável por golpes que superam a cifra de R\$. 100.000.000,00 (cem milhões de reais), conferem verossimilhança às alegações autorais.

Soma-se a isso, também, o risco premente de os agravados, proprietários do imóvel rural dado em garantia do contrato firmado com o agravante, sofrerem os efeitos da inadimplência do contrato de crédito, inclusive com a possibilidade de expropriação do imóvel, cuja propriedade, no caso de inadimplência, pode ser consolidada pela instituição financeira pelas vias extrajudiciais.

Outrossim, ao contrário do quanto argumentado pela instituição financeira agravante, não se vislumbra irreversibilidade da medida, qual seja a imediata suspensão da eficácia do registro de alienação fiduciária inserido na matrícula do imóvel descrito na exordial, mas a salvaguarda dos direitos dos proprietários que, ao que tudo indica, são vítimas de uma fraude praticada por terceiros.

Nesse cenário, presentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, é mesmo o caso de manutenção do deferimento da tutela de urgência requerida pelos autores.

**IV – Ante o exposto, e pelo meu voto, NEGO**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**PROVIMENTO ao recurso interposto.**

**LUIS FERNANDO NISHI**

**Relator**