



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285562

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2360241-90.2024.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante DIALOGO IBIAPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, é agravado DANILO ROBERTO DELMIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao agravo de instrumento para revogar a tutela provisória de urgência deferida na origem. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2360241-90.2024.8.26.0000

Relator(a): ALCIDES LEOPOLDO

Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado

Nº de 1ª Instância: 1027097-08.2024.8.26.0554

Comarca: Santo André (9ª. Vara Cível)

Agravante: Dialogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários S/A

Agravado: Danilo Roberto Delmiro

Juiz: Sidnei Vieira da Silva

Voto n. 36.274

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NULIDADE DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela antecipada para suspender leilão de imóvel em procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade. A empresa recorrente alega que o agravado foi devidamente notificado sobre a execução da alienação fiduciária, mas não purgou a mora, resultando na consolidação da propriedade e início dos leilões.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a regularidade das notificações realizadas pela agravante ao agravado no procedimento de execução da alienação fiduciária.

III. Razões de Decidir

3. A agravante demonstrou ter realizado todos os esforços para notificar o agravado, incluindo tentativas pessoais e por edital, conforme autorizado pela legislação.

4. Não se vislumbra vício no procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, afastando a probabilidade do direito alegado pelo agravado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento ao agravo de instrumento para revogar a tutela provisória de urgência deferida na origem.

Tese de julgamento: 1. A regularidade das notificações no procedimento de execução da alienação fiduciária afasta a probabilidade do direito do agravado.

Legislação Citada:

CPC/2015, art. 300.

Lei n. 9.514/97.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar, nos autos da ação declaratória de nulidade de consolidação de propriedade com suspensão de leilão, da decisão reproduzida às fls. 84/87, que deferiu a tutela antecipada pretendida para suspender o leilão relativo de origem no procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade do imóvel descrito na inicial.

Sustenta a empresa recorrente não ser verdadeira a alegação do agravado de que não teria sido intimado dos atos da execução da alienação fiduciária realizados, argumentando que a relação jurídica das partes está disciplinada pela “Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, com Transação e Pacto Adjeto de sua Alienação Fiduciária em Garantia”, lavrada em 30/05/2019, e registrada na matrícula do imóvel, aduzindo que procedeu à intimação do agravado para a purga da mora, enviando vários e-mails ao agravado, todos eles endereçados ao e-mail constante do instrumento contratual, informando o início do processo de execução da alienação fiduciária, e todos com a confirmação de recebimento, e, posteriormente o Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP promoveu a tentativa de intimação pessoal do agravado nos endereços constantes na escritura de venda e compra, e nas pesquisas realizadas junto à empresa KRONOS, e, esgotados todos os meios possíveis para a localização do agravado, promoveu-se sua notificação por edital, nos termos autorizados pela lei, e como não houve o pagamento, ocorreu a consolidação da propriedade, com o pagamento de ITBI, iniciando-se a fase de leilões, com a comunicação do agravado por e-mail acerca das datas, horários e locais dos leilões, ressaltando que a Lei n. 9.514/97 prevê a necessidade de notificação dos leilões, todavia, não estabelece a necessidade de intimação pessoal, e o agravado tinha

pleno conhecimento das consequências do seu inadimplemento, que se estendia por mais de dois anos, porque expressas no instrumento contratual, não tendo havido qualquer ilegalidade no procedimento de execução da alienação fiduciária.

Pleiteia a concessão do efeito suspensivo ao recurso e a reforma da decisão para revogar a tutela provisória de urgência concedida.

Indeferido o efeito suspensivo, foram apresentadas contrarrazões, sustentando-se a manutenção da decisão recorrida (fls.221/224).

É o Relatório.

Em conformidade com o art. 300 do CPC/2015, a tutela provisória de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Como distingue Calamandrei: “possível é o que pode ser verdadeiro; verossímil é o que tem aparência de ser verdadeiro. Provável seria, etimologicamente, o que se pode provar como verdadeiro”.

Acentua Daniel Amorim Assumpção Neves¹ que: "o convencimento do juiz para a concessão da tutela de urgência passa pela parte fática da demanda, já que o juiz só aplicará o direito ao caso concreto em favor da parte se estiver convencido, ainda que em juízo de probabilidade, da veracidade das alegações de fato da parte".

¹ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Novo Código de Processo Civil Comentado Artigo por Artigo. Salvador: Ed. Juspodivm, 2016, p.476.

O juiz deve conceder a tutela de urgência se convencido, ainda que em cognição sumária, do direito da parte e do *periculum in mora*, o que não se vislumbra no caso.

Depois de tentativas frustradas para intimação pessoal (fls. 128/161), o agravado foi intimado por edital para purgar a mora (fls. 161/162), mas deixou de fazê-lo, operando-se a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, conforme a AV. 06 da Matrícula do bem (fls.181), procedendo-se, em seguida, à fase dos leilões, mediante a notificação do devedor por e-mail e por telegrama (fls. 192/196, 200/201 e 204/210).

Verifica-se dos autos que a agravante despendeu os esforços necessários para realizar as intimações do agravado, tanto para que purgasse a mora, quanto acerca da data da realização do leilão do bem, procedendo a intimações tanto nos endereços indicados no contrato, residencial e virtual, quanto no endereço do imóvel objeto da alienação fiduciária, as quais restaram frustradas, o que, em princípio, imputa-se ao agravante, que tem o dever de manter atualizado o endereço indicado no contrato, mas não o fez, não podendo ser imputado à agravante.

Assim, não se vislumbra, por ora, qualquer vício a infirmar a regularidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade efetivado pela agravante, o que afasta a probabilidade do direito alegado pelo agravado, de maneira que, não estando presentes os requisitos do art. 300 do CPC, deve ser revogada a tutela provisória de urgência deferida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, nos termos da fundamentação, para revogar a tutela provisória de urgência deferida na origem.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica