



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291518

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2065771-17.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante ANA CAROLINA AMARAL, é agravado ITAÚ UNIBANCO HOLDING S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2065771-17.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1005764-33.2025.8.26.0564

Agravante: Ana Carolina Amaral

Agravado: Itaú Unibanco Holding S/A

Comarca: São Bernardo do Campo

Juiz (a): Mauricio Tini Garcia

Voto nº 11652

Tutela provisória - Ação anulatória de consolidação da propriedade com decretação de nulidade de leilão extrajudicial - Alienação fiduciária de bem imóvel - Pedido liminar de cancelamento dos leilões extrajudiciais - Indeferimento - Recurso da autora - Impossibilidade de constatação de irregularidades em cognição sumária - Decisão mantida - Recurso desprovido.

1. Agravo de instrumento manifestado contra decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência para cancelamento dos leilões, em ação anulatória de consolidação da propriedade com decretação de nulidade de leilão extrajudicial.

A agravante afirma o preenchimento dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil. Diz que seu ex-cônjuge não cumpriu a obrigação de pagamento de metade do financiamento determinada na sentença do divórcio. Alega que não foi respeitado o procedimento legal e não houve oportunização para purga da mora. Alega ser a parte hipossuficiente, devendo o banco comprovar a regularidade do procedimento extrajudicial. Afirma o risco de dano com a perda de seu único imóvel. Reforça que não foi notificada acerca das datas dos leilões. Requer a concessão dos benefícios da justiça gratuita e a reforma da decisão agravada.

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

Como se sabe, a concessão da tutela provisória de urgência depende da demonstração dos requisitos previstos no art. 300 do Código de Processo Civil, ou seja, da probabilidade do direito e do perigo de dano. Nesse sentido, incumbia à autora demonstrar de plano a ocorrência de irregularidade no procedimento extrajudicial, o que justificaria a concessão da tutela jurisdicional provisória.

Entretanto, os documentos juntados na inicial são incapazes de conduzir, sumariamente, à conclusão de que houve irregularidade ou vício na consolidação da propriedade. Até porque, sequer juntou qualquer documento em relação a isto, nem ao menos a matrícula do imóvel. A falta de reprodução integral do procedimento extrajudicial não permite a verificação da ocorrência ou não da notificação exigida pela Lei nº 9.514/97.

Tal fundamento, por si, já afastaria a pretensão recursal da agravante.

Inobstante, deve ser oportunizado o contraditório, a fim de que o agravado comprove a notificação da devedora para purgação da mora e comunicação da designação dos ditos leilões.

Anoto que o contrato foi entabulado em 2020, após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, que alterou dispositivos da Lei nº 9.514/97. Com isso, e a modificação da redação do artigo 39 da referida lei, deve ser aplicado ao caso o disposto em seu artigo 26-A, § 2º, que fixou a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária como termo final para que o devedor fiduciante pudesse pagar as parcelas da dívida vencidas e demais despesas, a fim de manter o contrato.

Por fim, ainda que tal situação não modifique o destino do indeferimento da tutela, anoto que na sentença de divórcio não ficou estabelecido que o ex-cônjuge da agravante arcasse com metade do valor do financiamento.

Por esses motivos, considero que, em cognição sumária, era mesmo o caso de indeferimento da concessão da tutela de urgência pleiteada.

3. Diante do exposto, **proponho o desprovimento do recurso.**

MÁRIO DACCACHE
Relator