



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294642

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2022334-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, são agravados ALBERTO CANCESSU TRINDADE e KARIME UTIBORI JOSÉ CANCESSU.

ACORDAM, em 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI
RELATORA
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2022334-23.2025.8.26.0000
VOTO 45419

VOTO Nº 45419

**AGRAVANTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
(requerido)**

**AGRAVADOS: ALBERTO CANCISSÚ TRINDADE e KARIME
UTIBORI JOSÉ CANCISSÚ (autores)**

COMARCA: OSASCO (6ª VARA CÍVEL)

MAGISTRADO: LUIS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO BANCÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL – TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA TÃO SOMENTE PARA SUSTAR O LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO BEM – INSURGÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA REQUERIDA – DOCUMENTOS EXISTENTES NOS AUTOS ATÉ O MOMENTO QUE DEMONSTRAM A POSSIBILIDADE DE OS AUTORES NÃO TEREM SIDO NOTIFICADOS A RESPEITO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO BEM E DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CREDORA – ART. 26-A, §2º, E ART. 27-A, §§2º-A E 2º-B, DA LEI 9.514/97 – REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC PRESENTES – R. DECISÃO MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto pela instituição financeira requerida contra a r. decisão que, em ação anulatória de contrato bancário com alienação fiduciária em garantia de imóvel, deferiu a tutela de urgência pleiteada pelos autores para

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2022334-23.2025.8.26.0000
VOTO 45419

sustar o leilão extrajudicial do bem objeto do contrato.

Irresignada, a instituição financeira requerida interpôs este recurso. Aduz, em suma, que: i) firmou com os autores contrato de financiamento para a aquisição de imóvel, o qual foi dado como garantia fiduciária da dívida; ii) os autores se quedaram inadimplentes; iii) a instituição financeira realizou o procedimento extrajudicial previsto na L. 9.514/97 de forma hígida; iv) o leilão extrajudicial do bem não deve ser suspenso. Pugna pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso. Em sede definitiva, pleiteia a reforma da r. decisão recorrida.

O recurso foi recebido sem a atribuição de efeito suspensivo.

Regularmente intimados, os autores não apresentaram contrarrazões.

É a síntese do necessário.

Dispõe o art. 300 do CPC que “a tutela 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”.

In casu, há probabilidade no direito defendido pelos autores, uma vez que, de acordo com os documentos constantes dos autos **até o momento**, vislumbra-se a possibilidade de os requerentes não terem sido notificados a respeito da realização do

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2022334-23.2025.8.26.0000
VOTO 45419

leilão e não terem sido informados previamente à consolidação da propriedade para que fosse purgada a mora, requisitos previstos no art. 26-A, §2º, e no art. 27-A, §§2º-A e 2º-B, todos da Lei 9.514/97.

Ademais, extrai-se da r. decisão recorrida que o i. Juízo *a quo* tão somente **suspendeu o leilão extrajudicial do imóvel** objeto do contrato firmado entre as partes **até o julgamento da lide**.

Se a instrução processual demonstrar que o procedimento extrajudicial foi realizado de forma regular, o banco poderá retomar as medidas para a alienação do bem.

Em contrapartida, se a razão estiver com os autores, a realização de leilão prematuro do imóvel poderá gerar efeitos irreversíveis, além de influenciar na esfera jurídica de terceiro de boa-fé (futuro arrematante do bem), o que corrobora o “perigo de dano” exigido pelo art. 300 do CPC.

Assim, presentes os requisitos para o deferimento da tutela de urgência pleiteada pelos autores, de rigor a manutenção da r. decisão recorrida.

Por todo o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a



5

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Seção de Direito Privado

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2022334-23.2025.8.26.0000
VOTO 45419

matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§2º e 3º, do CPC.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

RELATORA