



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000299599

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2021753-08.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MAURA MAGALHÃES COELHO (JUSTIÇA GRATUITA), MONICA MAGALHÃES COELHO (JUSTIÇA GRATUITA), MARINA MAGALHÃES COELHO (JUSTIÇA GRATUITA), ALEXANDRO LUIS MAGALHÃES COELHO (JUSTIÇA GRATUITA), ALEXANDRE MAGALHÃES COELHO (JUSTIÇA GRATUITA) e ALBERTO MAGALHÃES COELHO (JUSTIÇA GRATUITA), são agravados COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB/SP, SPDA HABITAÇÃO – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS e ITAPEVA VII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37373

AGRV. Nº: 2021753-08.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTE.: MAURA MAGALHÃES COELHO E OUTROS

AGDO.: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO E OUTROS

Agravo de instrumento – Nulidade - Alienação fiduciária de imóvel - Indeferimento de tutela de urgência (imediata suspensão da “execução em andamento”, manutenção da posse e autorização para retomada dos pagamentos) - Inexiste indício de ilegalidade na consolidação da propriedade – Os agravantes (autores) foram intimados do leilão - Eles são beneficiários da justiça gratuita e não comprovaram capacidade financeira para o exercício do direito de preferência - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação declaratória de nulidade (alienação fiduciária de imóvel) proposta por Maura Magalhães Coelho e outros em face de Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo e outros, indeferiu tutela de urgência (imediata suspensão da “execução em andamento”, manutenção da posse e autorização para retomada dos pagamentos).

Recorrem os autores.

Alegam que, quando firmaram o contrato, “foram informados de que os boletos para pagamento seriam enviados por e-mail, o que não

ocorreu, resultando em atrasos nos pagamentos” (fls. 5). Dizem que enfrentaram dificuldades para a emissão dos boletos no site da corré SPDA. Afirmam que somente a primeira autora recebeu a notificação para purgação da mora e que não foram intimados pessoalmente do leilão. Invocam julgados.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado.

É o relatório.

Os autores dizem que o contrato foi firmado em 23/05/2022 e que *“foram informados de que os boletos para pagamento seriam enviados por e-mail, o que não ocorreu, resultando em atrasos nos pagamentos”* (fls. 5).

Eles não esclarecem quando isso ocorreu.

Aduzem que, *“mesmo assim, os Agravantes efetuaram os pagamentos mensalmente, apesar dos obstáculos”* (fls. 5).

No entanto, não há prova de purgação da mora (os próprios autores reconhecem que houve atraso no pagamento).

Narram que, ao *“comparecerem novamente à SPDA em março de 2023 para solicitar os boletos, foram informados de que a emissão não seria possível devido à existência de débitos em atraso”* e que, *“após insistência e apresentação dos comprovantes de pagamento, a corré SPDA emitiu os boletos pendentes, permitindo que os Agravantes ficassem adimplentes até junho de 2023”* (sic) (fls. 5).

Pressuposto lógico da existência de *“boletos pendentes”* é o não pagamento daqueles que, em tese, não foram emitidos no momento adequado.

Os autores não informam o exato número desses “boletos pendentes” nem identificam quais as parcelas correspondentes.

Afirmam que *“a situação de prolongou, e os Agravantes procuraram a COHAB em março de 2024 para tentar resolver o problema. Na ocasião, foram surpreendidos com a informação de que o imóvel havia sido encaminhado para leilão”* (sic) (fls. 6).

Noto que eles não apresentam dado concreto sobre o tempo em que *“a situação se prolongou”* nem explicam por que deixaram buscar solução administrativa ou mesmo judicial.

Nesse contexto, incontroverso o inadimplemento dos autores.

Eles reconhecem que a coautora Maura recebeu notificação extrajudicial para purgação da mora (fls. 6).

Por ora, isso demonstra a legalidade do procedimento de consolidação da propriedade.

Observo que eles afirmam que a coautora Maura *“reside no imóvel, é idosa e tem 65 (sessenta e cinco) anos de idade, possui diversos problemas de saúde e sobrevive da ajuda de filhos e vizinhos”* (sic) (fls. 6).

Relevante é que ela tem capacidade civil plena.

Curioso que no contrato, os 6 autores declararam residir no imóvel (fls. 43 dos originais).

A coautora Maura consta como *“titular”* com participação de 75% (fls. 46 dos originais).

A omissão desses relevantes dados que contradizem o anteriormente alegado indica possível fraude dos autores (falsas informações).

Os autores reconhecem também que foram intimados do leilão via telegrama (fls. 6).

Eles reclamam que essa intimação deveria ser pessoal (fls. 6).

A intimação por carta é uma forma de intimação pessoal.

Os autores são beneficiários da justiça gratuita.

Dessa forma, deveriam demonstrar capacidade financeira para o exercício do direito de preferência.

As razões deste recurso não indicam nenhuma prova dessa capacidade.

Nesse contexto, este recurso e esta ação beiram o protelatório.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARY GRÜN

Relatora