



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303974

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2028665-21.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, é agravada STEPHANIA MENDONÇA DE OLIVEIRA SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 53833

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2028665-21.2025.8.26.0000
COMARCA DE SOROCABA
AGRAVANTE: ITAÚ UNIBANCO S.A.
AGRAVADO: STEPHANIA MENDONÇA DE OLIVEIRA

DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C.C. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Deferida a tutela de urgência postulada pela autora para determinar a suspensão dos atos de expropriação do imóvel, objeto de contrato de financiamento. Inconformismo do banco. Não acolhimento. Preliminar de ilegitimidade ativa afastada. Autora alega ter quitado as parcelas do financiamento em atraso, em decorrência de instrumento particular celebrado com a devedora fiduciante. Discussão sobre a validade do ajuste confunde-se com o mérito da demanda. Liminar corretamente deferida. Presentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil. Indícios de quitação do débito. Ausência de prejuízo à instituição financeira. Ordem que poderá ser futuramente revogada. Decisão mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

ITAÚ UNIBANCO S.A. interpõe recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão (fl. 38 dos autos principais), proferida na ação declaratória de inexistência de débito c.c. pedido de indenização por danos morais, proposta por STEPHANIA MENDONÇA DE OLIVEIRA, que suspendeu a realização dos atos de expropriação do imóvel *sub judice*.

Suscita preliminar de ilegitimidade ativa da agravada. Alega não ter conhecimento do contrato de cessão de direitos sobre o imóvel firmado entre a recorrida e a devedora fiduciante. No mérito, defende a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade, porquanto inválida o referido ajuste celebrado sem sua anuência expressa. Nega ter recebido o pagamento das parcelas em atraso, pois foi realizado mediante boleto fraudado. Aponta que foi dada oportunidade para a devedora fiduciária purgar a mora. Pede, ao final, a revogação da tutela (fl.

01/15).

Indeferida a liminar, foi oportunizada a manifestação da parte contrária.

Contraminuta (fls. 182/191).

É o relatório.

Cuida-se de ação declaratória de inexistência de débito c.c. pedido de indenização por danos morais.

Narra a autora, ora agravada, ter celebrado instrumento particular para aquisição dos direitos sobre o imóvel objeto de contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia firmado por Sandra de Fátima Maia com o requerido (fls. 142/159 do processo principal). Como a devedora fiduciária estava em atraso no pagamento das parcelas do financiamento, a demandante quitou as prestações em aberto (fls. 24/28 do feito na origem), mas foi surpreendida com a consolidação da propriedade em favor do banco na matrícula do imóvel (fls. 19/23 dos autos em primeiro grau)

Pretendeu, assim, a declaração de inexistência de débito em relação ao bem e o recebimento de indenização por danos morais.

Foi deferida a tutela de urgência para suspender os atos de expropriação do bem (fl. 38 dos autos principais).

Pesem os argumentos apresentados pelo agravante, a r. decisão não comporta reforma.

Inicialmente, impende ponderar que a legitimidade de parte é verificada pela análise abstrata dos fatos narrados na petição inicial, dos quais se extrai a relação jurídica existente entre as partes.

No caso, a autora alega ter celebrado contrato com a devedora do banco agravante, no qual assumiu e

quitou todas as prestações em atraso do financiamento do imóvel.

Desse modo, a existência de relação jurídica entre as partes deriva da sub-rogação da autora no débito objeto da demanda.

Portanto, a agravada é parte legítima para pleitear a declaração de inexistência da dívida.

Eventual discussão sobre a validade do negócio jurídico firmado entre a demandante e a devedora fiduciária, e o consequente direito daquela sobre o imóvel dizem respeito ao mérito da demanda.

Superada a questão acima, à tutela de urgência, de acordo com o novo CPC (Lei nº 13.105/2015), ela será concedida quando houver "elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo" (*art. 300, caput*).

Seus pressupostos são o *fumus boni iuris* (probabilidade do direito) e o *periculum in mora* (risco de dano irreparável a direito do postulante) e a reversibilidade dos efeitos antecipados.

Inobstante os argumentos apresentados pelo agravante, presentes os requisitos para a concessão da tutela postulada pela agravada.

Em sumária cognição, observa-se que a autora apresentou comprovante de pagamento de boleto bancário visando à quitação das prestações em atraso do contrato de financiamento imobiliário (fls. 24/28 do processo de primeiro grau).

Sendo que, ao menos à primeira vista, não se identifica nenhum prejuízo à instituição financeira; a ordem de sustar o leilão extrajudicial poderá ser revogada a qualquer momento, desde que verificados os pressupostos para tanto.

Em contrapartida, patente o risco de dano à

agravada, consistente na possibilidade de perda do imóvel.

Concluindo, com base nos fundamentos apresentados, mantém-se a r. decisão agravada.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por discutidos, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados e argumentos deduzidos no recurso interposto.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator