



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310051

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2042068-57.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante FABIO JOSE CORREA, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 5283

Agravo de Instrumento nº 2042068-57.2025.8.26.0000

Comarca: Osasco (3ª Vara Cível)

Agravante: Fabio José Correa (autor)

Agravados: Banco Santander (Brasil) S.A. (réu)

Juiz(a) prolator(a) da decisão: Márcia de Mello Alcoforado Herrero

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ARREMATAÇÃO JUDICIAL. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA ARREMATAÇÃO, PRINCIPALMENTE A IMISSÃO NA POSSE.

1. Decisão que indeferiu a tutela de urgência.
2. Inconformismo do autor acolhido em parte.
3. Preenchidos os requisitos dispostos no art. 300, do CPC, notadamente o risco de lesão grave de difícil reparação. Pela relevância das argumentações do autor e controvertidos os fatos relacionados ao procedimento de arrematação do imóvel, a questão demanda o esgotamento do contraditório e de eventual dilação probatória. Medida reversível.
4. Agravo parcialmente provido. Decisão reformada em parte.

Ação na origem: Ação anulatória de arrematação judicial.

Agravante: Fabio José Correa (autor).

Agravado: Banco Santander (Brasil) S/A (réu).

Decisão agravada: Decisão que indeferiu a tutela provisória de urgência pleiteada para obstar a venda do bem em leilão e

permitir ao autor purgar a mora em 15 (quinze) dias (fls. 79, dos autos de origem).

Pretensão recursal: Requer a reforma da decisão agravada para que seja determinada *a sustação dos efeitos da arrematação extrajudicial e autorizada a purgação da mora pelo agravante* (fls. 1/12, deste instrumento).

Efeito recursal: *Pedido de efeito ativo ao recurso, concedido parcialmente para determinar a suspensão dos efeitos do leilão* (fls. 14/15).

Contrarrazões (fls. 20/26).

Voto:

1. *Respeitado o entendimento da n. magistrada, voto pelo parcial provimento do recurso.*

2. A MM. juíza *indeferiu* a antecipação dos efeitos da tutela ao argumento que “*os documentos juntados com a inicial não são suficientes para conferir a plausibilidade ao argumento da parte autora*”.

3. O agravante argumenta que o procedimento de arrematação contém irregularidades, em especial quanto à ausência de sua intimação para purgação da mora.

Defende que a expropriação do imóvel se deu em flagrante desrespeito ao procedimento legal, pretendendo declaração de invalidade da consolidação da propriedade em favor da instituição financeira.

4. É certo que no restrito âmbito do recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que defere ou indefere pedido de tutela de urgência, cabe tão somente o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

5. No caso em apreço, há *relevância na fundamentação jurídica suscitada* pelo agravante, a indicar, ao menos em cognição sumária, a *probabilidade do direito invocado*, bem como *risco de lesão grave de difícil reparação*, na forma do art. 300, do CPC, o que justifica a manutenção do autor na posse do imóvel até que se verifique a efetividade do procedimento de arrematação.

Embora a instituição financeira tenha juntado aos autos cópia de um *aviso de recebimento* (aqui à fl. 89) no intuito de comprovar a regularidade da consolidação da propriedade em seu favor, tal documento demonstra apenas o envio de uma correspondência ao endereço constante do contrato, em 11/07/2024, mas não prova que referida intimação do autor se deu para purgação da mora, circunstância cuja pertinência deve ser apreciada em primeira instância.

O MM. Juiz também poderá observar, *inclusive*, que o

demonstrativo de débito apresentado pelo banco réu indica que àquele tempo o débito em aberto ainda estava em *negociação* (fls. 85/87).

6. Ademais, *não há risco reverso de lesão irreparável ou de difícil reparação, nem urgência* a impedir a suspensão da ordem de imissão na posse do imóvel arrematado.

7. **Precedentes:**

Neste sentido já decidiu este e. Tribunal:

“Agravado de instrumento. Tutela provisória de urgência. Decisão que deferiu o pedido liminar, suspendendo os efeitos da arrematação extrajudicial do imóvel objeto da controvérsia. Presentes os requisitos do artigo 300 do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2125213-79.2023.8.26.0000; Relator (a): **Ana Lucia Romanhole Martucci**; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/06/2023; Data de Registro: 13/06/2023)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial e Arrematação. Instrumento particular de venda e compra de imóvel, com financiamento mediante alienação fiduciária. DECISÃO que deferiu o pedido de tutela de urgência para suspender os efeitos do leilão extrajudicial. INCONFORMISMO do Banco demandado deduzido no Recurso. EXAME: Caso que estava mesmo a exigir a suspensão dos efeitos dos leilões extrajudiciais ante o risco de dano irreparável ou de difícil reparação decorrente da arrematação do imóvel antes do julgamento do feito. Aplicação do artigo 300, "caput", do Código de Processo Civil. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2005847-12.2024.8.26.0000; Relator (a): **Daise Fajardo Nogueira**)

Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024)

8. A eventual possibilidade de conferir ao autor oportunidade para purgação da mora deve ser avaliada na origem.

Pelo exposto, dou parcial provimento ao recurso para deferir a tutela de urgência, determinando a suspensão dos efeitos da arrematação judicial, e em consequência obstar a expedição ou cumprimento do mandado de imissão na posse do imóvel arrematado, até decisão final da demanda.

PAULO ALONSO

Relator