



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310362

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032097-48.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, é agravada STEPHANIE FRANÇA REYNA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), CARLOS ORTIZ GOMES E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RODOLFO PELLIZARI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento – Digital

Processo nº 2032097-48.2025.8.26.0000

Comarca: 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana

Magistrado prolator: Dra. Fernanda de Carvalho Queiroz

Agravante: Banco Santander (Brasil) S/A

Agravada: Stephanie França Reyna

Voto n. 20308

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – TUTELA DE URGÊNCIA – AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – DEPÓSITOS JUDICIAIS AUTORIZADOS POR SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO – PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC – LEILÃO EXTRAJUDICIAL DESIGNADO – RISCO DE DANO IRREPARÁVEL – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO AO CREDOR FIDUCIÁRIO – DECISÃO MANTIDA

A tutela de urgência, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Na hipótese, restou demonstrada a plausibilidade do direito invocado pela parte exequente, consubstanciada na sentença transitada em julgado que autorizou o depósito judicial das parcelas vincendas do contrato de financiamento imobiliário.

O periculum in mora evidencia-se pela designação de data para o leilão extrajudicial do imóvel, circunstância que pode gerar prejuízo irreversível à parte agravada.

Inexiste perigo de dano grave e irreparável à instituição financeira, considerando que os pagamentos estão sendo regularmente realizados mediante depósitos judiciais.

Decisão que deferiu parcialmente a tutela de urgência para averbar na matrícula do imóvel que a parte autora foi judicialmente autorizada a depositar em juízo as parcelas vincendas mantida em sua integralidade.

RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo banco executado contra decisão que, em fase de cumprimento de sentença, deferiu em parte a tutela de urgência para “averbar na matrícula do imóvel (nº 246.235 do 15º CRI) que a autora fora autorizada judicialmente por sentença transitada em julgado a depositar em juízo as parcelas vincendas a partir de JAN/2024, o que foi por ela cumprido conforme depósitos de fls. 19/36 destes autos” (sic, fls. 98/100 da origem).

Irresignado, afirma o recorrente, BANCO SANTANDER S/A, que a decisão agravada, a qual concedeu tutela de urgência em favor da parte adversa, merece reforma, por não estarem presentes os requisitos legais previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil.

Sustenta que a Agravada ajuizou demanda originária buscando alterar a forma de pagamento das parcelas do financiamento imobiliário para boleto bancário e que, após a sentença de procedência, foi instaurado o cumprimento provisório de sentença visando à execução de multa cominatória em razão do alegado descumprimento da obrigação de fazer.

Argumenta que cumpriu integralmente a obrigação de emitir e enviar os boletos, conforme demonstrado nos autos, inclusive indicando a possibilidade de acesso aos boletos pelo

aplicativo “Santander Financiamentos”, não havendo elementos que justifiquem o depósito judicial das parcelas.

Ademais, aduz que não houve recusa no recebimento das parcelas, tornando inadequada a cumulação de ação revisional com consignação em pagamento, nos termos do artigo 544, I, do CPC.

Afirma que a autorização de depósito judicial, sem a comprovação de recusa no recebimento, afronta o disposto no contrato de financiamento e o artigo 314 do Código Civil.

Destaca, ainda, que o deferimento da tutela de urgência foi realizado sem a devida oportunidade de contraditório e sem que se demonstrasse qualquer perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Ressalta que, mesmo considerando que a antecipação de tutela pode prescindir de certeza jurídica, exige-se, ao menos, uma probabilidade do direito, requisito que, no caso, inexistente.

Por fim, requer a revogação da decisão agravada, sob o argumento de que não há perigo de dano ou fundamento probatório suficiente que justifique a medida.

Defende a concessão de efeito suspensivo ao recurso, alegando que a decisão agravada compromete a estabilidade do contrato de financiamento e pode gerar prejuízos irreparáveis ao recorrente, o que reforça a necessidade de revisão da tutela concedida.

Pede, assim, a concessão de efeito suspensivo ao recurso, e, ao final, o provimento do recurso para reformar integralmente a r. decisão agravada.

Recurso tempestivo, bem processado e contrariado às fls. 75/80.

É o relatório.

No presente caso, a parte exequente pleiteou tutela de urgência visando à expedição de mandado de averbação da ação na matrícula do imóvel nº 246.235, objetivando a publicidade do adimplemento do contrato de financiamento imobiliário, bem como o imediato cancelamento ou suspensão de qualquer leilão extrajudicial.

Requeru, ainda, que o banco fosse intimado a se abster de promover quaisquer atos executórios extrajudiciais e a declaração de nulidade da averbação da consolidação da propriedade, com a consequente baixa definitiva na matrícula do imóvel.

A tutela de urgência foi parcialmente deferida para que constasse na matrícula do imóvel a autorização, por sentença transitada em julgado, da realização de depósitos judiciais das parcelas vincendas.

E ao contrário do alegado pelo banco, na análise dos autos ficou evidente a presença do *fumus boni iuris*, considerando a

probabilidade do direito alegado pela parte exequente e a demonstração do periculum in mora, uma vez que, conforme consta nos autos, já há data designada para o leilão do imóvel, o que pode gerar prejuízo irreversível à parte agravada.

Por outro lado, não se verifica a presença do perigo de dano grave e irreparável sustentado pelo banco, especialmente considerando que os pagamentos estão sendo realizados mediante depósitos judiciais pela parte agravada.

Assim, diante da existência de elementos que demonstram a plausibilidade do direito e o risco iminente de dano irreparável, além da inexistência de prejuízo concreto à instituição financeira, a decisão proferida pelo juízo a quo encontra-se em conformidade com os princípios norteadores das tutelas de urgência.

Postas tais premissas, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

RODOLFO PELLIZARI

Relator