



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313923

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2065608-37.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA CRISTINA HARA, é agravado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2065608-37.2025.8.26.0000

Agravante: Maria Cristina Hara

Agravada: Itaú Unibanco S/A

Comarca: São Paulo

Voto nº 384

Agravo de Instrumento. Ação anulatória de leilão. Tutela de urgência. Ausentes os requisitos legais que autorizariam a concessão da liminar. Ausência de probabilidade do direito. Art. 27, §1º, da Lei 9.514/97. Prazo de quinze dias que não se refere ao período mínimo, mas sim máximo para realização do segundo leilão. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão (fls. 106/108 dos autos de origem), ajuizada por Maria Cristina Hara em face de Itaú Unibanco S/A, em que foi indeferida a tutela pleiteada, a fim que fosse determinada a suspensão dos leilões realizados em 8 de janeiro de 2025 e 20 de janeiro de 2025 e seus efeitos.

Inconformada, agrava a autora, sustentando, em síntese, que o procedimento extrajudicial de leilão é nulo, vez que não foi observado o prazo mínimo de 15 (quinze) dias entre as praças, nos termos do artigo 27, §1º, da Lei n.º 9.514/97. Dessa forma, argui que se encontram preenchidos os requisitos para a concessão da tutela antecipada, tendo em vista a probabilidade do direito (supressão dos requisitos procedimentais previstos na Lei 9.514/97, ao estabelecer a segunda praça em prazo inferior a 15 dias) e o perigo na demora (a agravante estaria na iminência de perder definitivamente seu bem imóvel). Ademais, afirma estar ausente a irreversibilidade da medida. Pede o provimento do recurso, a fim de que seja concedida a tutela recursal, com o efeito suspensivo ativo, para determinar a suspensão dos leilões realizados em 8 de janeiro de 2025 e 20 de janeiro de 2025 e seus efeitos.

Recurso tempestivo e isento de preparo (agravante beneficiária de

gratuidade de justiça, conforme decisão de fls. 106 dos autos de origem).

Prejudicada a análise de pedido de efeito suspensivo ativo, em razão do julgamento do mérito.

Dispensada a intimação da parte agravada para oferecer contraminuta, porquanto o julgamento de imediato deste recurso não lhe causará nenhum prejuízo processual e prestigiará os princípios da economicidade, celeridade e duração razoável do processo.

É o relatório.

Trata-se de ação anulatória de leilão cumulada com tutela de urgência ajuizada por Maria Cristina Hara em face de Itaú Unibanco S.A. Narra a parte autora ter alienado, em 29.09.2021, imóvel em favor do banco réu pelo valor de R\$ 520.000,00. Afirmar que, em razão de dificuldades financeiras, não conseguiu honrar as parcelas do financiamento, razão pela qual foi dado início ao procedimento execução extrajudicial, nos termos da Lei n.º 9.514/97. Assim, o imóvel foi levado a leilão, sendo a primeira praça designada para o dia 08.01.2025 e a segunda praça, para o dia 20.01.2025.

A r. decisão recorrida indeferiu a tutela pleiteada, nos seguintes termos:

“(…)

No caso, não vislumbro probabilidade do direito da autora. Em suma, alega a autora a nulidade do edital de leilão do imóvel pelo fato de o segundo leilão ter sido designado em prazo inferior a 15 (quinze) dias da realização do primeiro.

No entanto, o art. artigo 27, §1º da Lei 9514/97 estabelece, tão somente, que frustrada a primeira tentativa de alienação, a segunda será realizada "nos quinze dias seguintes", o que não significa a necessidade de aguardar um intervalo mínimo de 15 dias entre elas.

Tal entendimento está em plena consonância com a jurisprudência do E. TJSP:

(…)

Assim, ao menos em sede de cognição sumária, não vislumbro razão que

justifique a declaração de nulidade do leilão. Além disso, estando a autora inadimplente em relação ao pagamento das parcelas do financiamento, não há como se obstar a tomada de eventuais medidas que o banco credor entender cabíveis, tais como a negativação do nome da devedora, independentemente da discussão posta na presente ação:

(...)

Por conseguinte, INDEFIRO a tutela pleiteada.”

A decisão não merece reparos.

Como se sabe, são requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência a existência de “*elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*” (artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil), sendo que “*A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão*” (artigo 300, §3º, do Código de Processo Civil).

Em juízo de cognição sumária, verifica-se que não se encontram presentes os requisitos legais para a concessão da tutela de urgência, especialmente pela ausência de probabilidade do direito.

Estabelece o artigo 27, §1º da Lei n.º 9.514/97:

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

Da leitura do dispositivo legal acima transcrito, não se verifica a obrigatoriedade do intervalo de quinze dias entre as datas do primeiro e do segundo leilão. Citado prazo, conforme bem consignado na decisão agravada, não se refere a intervalo de tempo mínimo, mas sim máximo para realização do segundo praxeamento.

Nesse sentido, os trechos dos precedentes desta C. Câmara:

“De fato, estabelece que artigo 27 da lei n. 9.514/1997, com redação pela Lei nº 14.711, de 2023, que “Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei” e no § 1º que “Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes”.

Dos dispositivos acima transcritos, extrai-se que os prazos de 60 (sessenta) e 15 (quinze) dias são prazos máximos e não mínimos.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2298829-61.2024.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de Registro: 21/10/2024)

“Ademais, a princípio, não evidenciada a obrigatoriedade do intervalo de quinze dias entre as datas do primeiro e do segundo leilão, notando-se que a cláusula 17.3. do contrato consigna que “o 2º público leilão ocorrerá no prazo de 15 dias, contados da data do 1º público leilão, frustrado, por lance não inferior ao valor da dívida” (fls.37 do processo originário), em conformidade com o disposto no artigo 27, parágrafo primeiro, da Lei número 9.514/971 o que possibilita inferir que cabível a realização do segundo leilão no prazo máximo (e não mínimo) de quinze dias”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2112640-72.2024.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2024; Data de Registro: 28/05/2024)

Ressalte-se que a análise em cognição exauriente está reservada ao juízo de origem, o qual, por ocasião do julgamento, disporá de todos os elementos de convicção necessários para avaliar o mérito do processo.

Assim, a decisão guerreada deu solução adequada ao caso, devendo ser mantida.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARRONE SAMPAIO
Relator