



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000315953

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2077271-80.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes LETÍCIA DA SILVA BACKY PORTILHO e RENAN PORTILHO DIAS DE ARAÚJO, é agravado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento, com observação e determinação. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2077271-80.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo — F. R. Itaquera - 2ª Vara Cível

Juiz(a): Sueli Juarez Alonso

Agravante: LETICIA DA SILVA BACKY PORTILHO e RENAN PORTILHO DIAS DE ARAÚJO (autores)

Agravado: BANCO BRADESCO S/A (réu/não citado)

Voto nº 45.107

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. E CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE GRATUIDADE DA JUSTIÇA. ANÁLISE PENDENTE DE APRECIÇÃO NA PRIMEIRA INSTÂNCIA. INDEFERIMENTO DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE COLOQUEM EM DÚVIDA A REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO DE EXPROPRIAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO E DETERMINAÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão pela qual foi indeferida a tutela provisória de urgência objetivando suspensão da consolidação da propriedade do imóvel em contrato de alienação fiduciária e, por consequência, dos leilões extrajudiciais dos quais alegam não terem sido intimados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em saber se (i) é possível análise do pedido de gratuidade de justiça pelo tribunal sem decisão em primeiro grau; (ii) houve demonstração de ilegalidade no procedimento de expropriação extrajudicial com fim de conceder a tutela de urgência para suspender os seus efeitos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O pedido de gratuidade da justiça deve ser analisado em primeiro grau, sob pena de supressão de instância e violação ao princípio do duplo grau de jurisdição. Desse modo, o presente recurso será julgado em garantia de acesso à justiça apenas no âmbito do deduzido na minuta e cognoscível neste julgamento, determinando-se o recolhimento do preparo recursal oportunamente pela parte requerida, caso indeferido o benefício posteriormente

4. Considerada sua natureza, a tutela de urgência será concedida quando demonstrados elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, incluídos como requisitos gerais dessa modalidade (art. 300 do Código de Processo Civil - CPC).

5. No caso, não se verifica a probabilidade do direito.

6. Há averbação na matrícula do imóvel acerca da consolidação da propriedade, presumindo-se a validade do ato praticado pelo oficial de

registro, ato que, segundo o art. 26-A, § 1º, da Lei nº 9.514/97, deve ocorrer 30 dias após o decurso do prazo para purgação da mora.

7. Embora afirmem os agravantes não terem sido notificados acerca das datas de realização dos leilões, não esclarecem de que forma ficaram sabendo sobre sua realização, inclusive juntando cópia do edital respectivo.

8. Deve abrir-se a possibilidade de que o pedido de concessão da tutela requerida possa ser reapreciado após a integração da relação jurídico-processual, com o comparecimento do réu nos autos de origem.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo de Instrumento parcialmente conhecido e desprovido, com observação e determinação.

Teses de julgamento: “1. O pedido de gratuidade de justiça deve ser analisado no Juízo de primeiro grau, sob pena de supressão de instância; Ausente a demonstração de indícios de irregularidade no procedimento de expropriação extrajudicial, não há justificativa para a concessão de tutela provisória de urgência objetivando a suspensão dos seus efeitos.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 300 e 373, §1º; Lei nº 9.514/1997, art. 26, §1º, 3º-A e 4º.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **LETICIA DA SILVA BACKY PORTILHO** e **RENAN PORTILHO DIAS DE ARAÚJO** da decisão proferida às fls. 95/96, nos autos da “*ação anulatória de execução extrajudicial de imóvel cumulada com pedidos de suspensão de leilão ou sustação de seus efeitos com pedido de tutela de urgência*”, movida em face de **BANCO BRADESCO S/A**, pela qual foi indeferida a tutela de urgência objetivando suspender os efeitos da expropriação e impedir a realização do terceiro leilão, agendado para 14/03/2025 às 11h00min, sob o fundamento de ausência de comprovação, de plano, das ilegalidades narradas, constatando-se que os autores anuíram aos termos do contrato e incontroversa inadimplência dos autores desde o ano de 2023, sendo que dois leilões já foram realizados e não fizeram qualquer depósito a indicar a intenção de purgar a mora.

Sustentam os agravantes, em síntese, que fazem

jus aos benefícios da gratuidade da justiça. Aduzem que o procedimento de execução extrajudicial é eivado de nulidades, em razão da ausência de resposta da instituição financeira para viabilizar a quitação da dívida, bem como pela falta de intimação pessoal dos devedores acerca dos leilões, em cumprimento aos requisitos da Lei nº 9.514/1997. Alegam que, apesar de terem tentado regularizar a dívida junto à instituição financeira antes da consolidação da propriedade, não obtiveram resposta da agravada, tendo conhecimento do terceiro leilão por meio de terceiros, sem que tenham sido devidamente notificados sobre a realização dos dois primeiros. Argumentam que a douta Juíza desconsiderou a conduta impeditiva da instituição financeira, a qual inviabilizou a purga da mora e impediu o exercício do direito de preferência previsto no artigo 27, § 2º-A e 2º-B, da Lei nº 9.514/1997, ante a falta de intimação. A jurisprudência é firme no sentido de reconhecer a nulidade de leilões extrajudiciais quando não há a devida intimação dos devedores, impondo-se a anulação dos atos expropriatórios para restabelecimento da legalidade. Pugnam pela concessão da tutela recursal antecipada e provimento do recurso para suspender os efeitos do leilão realizado em 14/03/2025 em razão das nulidades do procedimento de execução extrajudicial.

É o relatório.

1.-

O pedido de gratuidade da justiça não será conhecido no recurso, pois a matéria ainda não apreciada pela douta Juíza de primeiro grau.

O exame do tema neste recurso, agora, implicaria em inadmissível decisão supressiva de primeiro grau (monocrática), impossibilitando a devida discussão do tema no âmbito próprio e com

infringência ao princípio do duplo grau de jurisdição.

A recorribilidade surgirá a partir do momento em que se der a apreciação do tema suscitado perante a instância de origem, oportunidade em que a parte poderá, se o caso, apresentar o recurso cabível.

Desse modo, o presente recurso será julgado em garantia de acesso à justiça apenas no âmbito do deduzido na minuta e cognoscível neste julgamento, determinando-se o recolhimento do preparo recursal oportunamente pelas partes autoras, caso indeferido o benefício posteriormente.

2.-

Cuida-se de agravo de instrumento interposto de decisão de indeferimento do pedido de suspensão dos leilões extrajudiciais designados.

Os arts. 303 a 310 do CPC disciplinam as hipóteses da tutela de urgência *antecipada* e *cautelar*, a partir de regras gerais pertinentes a ambas (arts. 300 a 302). Esta modalidade exige a demonstração de urgência, subdividida em duas espécies: (a) *antecipada* (arts. 303 a 304), na hipótese de outorgar ao requerente o bem ou direito em disputa (objeto mediato do processo), que assim o fruirá até a decisão definitiva (*função antecipativa - satisfativa*); (b) cautelar conservativa (arts. 305 a 310), que visa garantir o resultado útil do processo, como, por exemplo, busca e apreensão do bem disputado entre as partes, arresto em execução e similares (*função conservativa*). Em qualquer hipótese, visa neutralizar situação que levaria à inutilidade da tutela jurisdicional definitiva (*ônus do tempo ou da demora do processo*).

Considerada sua natureza de urgência, será concedida quando demonstrados *elementos que evidenciem* a probabilidade do direito (*fumus boni juris*) e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), incluídos como requisitos gerais dessa modalidade (art. 300 do CPC). Eis a redação da regra básica (*caput*):

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.”

Probabilidade do direito consiste no juízo a respeito da verossimilhança das afirmações que conduzem ao direito postulado pelo requerente. Verossimilhança indica a conformidade da afirmação àquilo que *normalmente acontece* (*id quod plerumque accidit*), nas palavras de DANIEL MITIDIERO (“Antecipação da Tutela – Da tutela cautelar à técnica antecipatória”, Ed. Revista dos Tribunais, 3ª ed., 2017, pág. 115). Cabe ao juiz ou juíza sua valoração motivada, conquanto sem conteúdo jurídico pré-definido a locução inserta no artigo em questão. E o *periculum in mora* materializa-se pelas afirmações lastreadas em elementos objetivos de ameaça da eficácia prática do processo (=utilidade) pelo perigo de dano ao próprio direito material tratado na demanda (antecipativo - satisfativo), ou, no plano processual, pelo risco de inutilidade do provimento judicial final (conservativo).

E por *elementos que evidenciem* deve-se compreender o respaldo documental apresentado à conclusão apresentada pelo requerendo a respeito da *probabilidade do direito* e o *perigo de dano* ou *risco ao resultado útil do processo*. Deverão ser consignados na decisão, que deve resultar da sensibilidade e prudência do magistrado ou magistrada deverão.

No plano cognitivo, a tutela de urgência apresenta

conflito entre a *segurança jurídica* e a *efetividade* do processo. O legislador, no primeiro momento, privilegia a efetividade do processo em prol do interesse do requerente em detrimento da segurança jurídica do requerido.

Então, a cognição do magistrado ou magistrada deverá considerar se o pleito refere-se à fruição provisória do direito material (pedido mediato) ou conservativo (cautelar), bem como se reversível ou não. Esta consideração funda-se no maior grau de afetação aos bens e direitos da parte requerida.

Diante da diferente intensidade da interferência realizada na esfera jurídica das partes pela atuação do juiz ou juíza, natural a constatação de que uma aparência (“fumaça”) de que o direito a ser pleiteado pelo autor poderá ser acolhido para as cautelares conservativas; porém, para a antecipação de tutela satisfativa se exija um maior grau de probabilidade do direito alegado. Nessa análise, poderá o juiz ou juíza cogitar de caução, justificação prévia ou definirá se há ou não irreversibilidade (art. 300, §§ 1º a 3º, do CPC).

O caso presente refere-se a tutela antecipada de cunho satisfativo, mediante a obtenção do bem pretendido na demanda durante sua tramitação, porque a parte requerente pediu a suspensão dos leilões extrajudiciais e seus efeitos referentes ao bem imóvel financiado com garantia de alienação fiduciária. Trouxeram como elementos a sustentá-la eventuais irregularidades no procedimento extrajudicial de constituição em mora e consolidação da propriedade, bem como da designação dos leilões respectivos.

No entanto, a decretação de nulidade de atos processuais depende de efetiva demonstração de prejuízo da parte

interessada.

Em princípio, deduz-se dos elementos dos autos e das alegações dos autores que sua intimação para purgação da mora ocorreu como disposto no art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/1997, assim como nos §§ 3º-A e 4º. Como não houve pagamento, houve a consolidação da propriedade (fls. 66/71 dos autos de origem).

O pedido de suspensão da consolidação da propriedade alegando que a instituição financeira não quis negociar e receber o débito não é suficiente para suspensão dos seus efeitos. Na petição inicial, admitem a inadimplência e se efetivamente houve recusa do credor em receber, os devedores poderiam providenciar a consignação dos valores conforme a legislação vigente. Logo, em princípio, essa mera alegação, por si só, não evidencia a probabilidade do direito alegado para concessão da tutela de urgência (art. 300 do CPC).

Superado o argumento de ilegalidade na consolidação da propriedade, não comporta acolhimento o pedido para suspender os efeitos dos leilões extrajudiciais.

É verdade que não se pode impor à parte ônus probatório de cumprimento impossível (art. 373, § 1º, do CPC), o que deve abrir a possibilidade de que a concessão da tutela requerida possa ser reapreciada após a integração da relação jurídico-processual, com o comparecimento da parte ré nos autos de origem. Diante dos documentos acostados pela parte ora agravada, a douta Juíza de primeiro grau poderá, então, reavaliar a matéria.

Essa conclusão fica mais bem ajustada aos demais elementos que, por ora, é possível colher dos autos de origem.

De fato, embora os autores/agravantes afirmem não terem sido notificados acerca das datas de realização dos leilões, não esclarecem de que forma ficaram sabendo sobre sua realização, inclusive juntando cópia do edital (fls. 72/87 dos autos de origem) cuja suspensão dos efeitos pedem no recurso; isso evidencia que estavam cientes da designação quando proposta a demanda.

Nesse contexto, convém aguardar a contestação da instituição financeira para subsidiar eventual decisão sobre a questão, valendo lembrar que sequer depositaram judicialmente os valores para purgação da mora que dizem recusada pela instituição financeira. Daí a ausência de demonstração do risco de dano irreparável ou de difícil reparação.

Desse modo, em **cognição perfunctória**, sem constatar **irregularidade formal** no procedimento extrajudicial, de rigor a manutenção da decisão agravada.

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE, COM PEDIDO DE TUTELA LIMINAR PARA SUSPENSÃO DE LEILÕES. PEDIDO DE CONCESSÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. MATÉRIA AINDA NÃO DECIDIDA EM PRIMEIRO GRAU. RECURSO NÃO CONHECIDO NESSA PARTE, COM OBSERVAÇÃO. Considerando que o tema pertinente à concessão da gratuidade da justiça não foi objeto de análise em primeiro grau, não pode ser conhecido, sob pena de supressão de um grau de jurisdição. Entretanto, em prol de garantia de acesso à Justiça, será enfrentado o inconformismo deduzido no recurso; porém, se negado, responderá o agravante pelo preparo. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE, COM PEDIDO DE LIMINAR PARA SUSPENSÃO DE LEILÕES. INTERPOSIÇÃO DE RECURSO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA CONCESSÃO DA TUTELA LIMINAR. AUSENTES ELEMENTOS QUE COLOQUEM EM DÚVIDA A REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO DE EXPROPRIAÇÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO IMPROVIDO. Verificada a documentação que instruiu a petição inicial, o autor não negou a inadimplência, mas sustentou nulidade no procedimento extrajudicial. O Banco Bradesco S/A é credor fiduciário e, com o inadimplemento do

fiduciante, foi transferida a propriedade resolúvel do imóvel indicado como garantia do cumprimento das obrigações assumidas, com amparo no art. 26 da Lei nº 9.514/97. Todo o procedimento previsto na legislação pertinente foi observado na expropriação extrajudicial do bem imóvel. (TJSP; Agravo de Instrumento 2198960-28.2024.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 37ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/08/2024; Data de Registro: 06/08/2024)

3.-

Ante o exposto, pelo meu voto, **não conheço em parte do recurso e, na parte conhecida, nego provimento, com determinação** quanto ao recolhimento do preparo recursal e **observação** de que o pedido de concessão da tutela requerida poderá ser reapreciado após o contraditório, com o comparecimento do réu/agravado nos autos de origem.

Assinatura Eletrônica

ADILSON DE ARAUJO
Relator