



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314066

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2002241-39.2025.8.26.0000, da Comarca de São Pedro, em que são agravantes DOUGLAS MINGARDI GUIMARÃES (JUSTIÇA GRATUITA) e DIRCE SIMONE EILLIAR GUIMARÃES (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 2002241-39.2025.8.26.0000

Agravantes: Douglas Mingardi e outro

Agravado: Banco Santander S/A

Comarca: São Pedro

Voto nº 518

Agravo de Instrumento. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Tutela de urgência. Indeferimento. Inobservância dos requisitos legais que autorizariam a concessão da liminar. Alegações genéricas de vício. Análise inviável. Pedido que não foi instruído com cópia do procedimento de execução. Ausente probabilidade do direito. Risco alegado (problema de saúde) que é anterior à celebração de contrato. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão (fls. 91/92 dos autos de origem), proferida em ação anulatória ajuizada por Douglas Mingardi Guimarães e Dirce Simone Eilliar Guimarães em face de Banco Santander S/A, por meio da qual foi indeferido pedido de tutela de urgência para paralisação de leilão extrajudicial.

Insurgem-se os autores pugnando pela reforma da decisão para conceder a tutela de urgência pleiteada na origem. Alegam, em síntese, ser mais vantajoso para as partes permitir a purgação da mora a destempo do que a satisfação do Banco por meio de alienação do imóvel dado em alienação fiduciária. Além disso, impugnam a regularidade do leilão. Discorrem sobre o apego sentimental ao imóvel objeto da demanda e as dificuldades financeiras e de saúde que enfrentam. Requerem a antecipação da tutela recursal para impedir a realização de leilão extrajudicial.

Recebido, o recurso foi processado sem efeito suspensivo (fls. 83/84).

Sem contraminuta (fl. 89).

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Ao que consta, trata-se de *ação anulatória* ajuizada por **Douglas Mingardi Guimarães e Dirce Simone Eilliar Guimarães** em face de **Banco Santander S/A**. Conforme se depreende dos autos de origem, narra a parte autora ter firmado com a parte ré Cédula de Crédito Bancário em setembro de 2022 (fls. 33/45), oferecendo como garantia imóvel residencial situado à Rua Antônio Bergantin, n. 212, em São Pedro/SP. Afirmo que, em razão de dificuldades financeiras, não conseguiu honrar as parcelas do financiamento, razão pela qual foi dado início ao procedimento execução extrajudicial, sem que o exequente observasse as normas da Lei n.º 9.514/97, notadamente os deveres de possibilitar a purgação da mora e de notificar das datas dos leilões.

Ajuizou a demanda pretendendo a paralisação do leilão extrajudicial em andamento. A r. decisão recorrida indeferiu a tutela de urgência pleiteada, nos seguintes termos:

“(…)

No caso trazido em tela, mostra-se imprescindível que a questão litigiosa seja submetida a contraditório prévio, antes de decidida, tendo em vista que, além de se tratar de tutela de natureza satisfativa, o presente caso demanda maior dilação probatória, sendo relevante a oitiva da ré para melhor esclarecimento dos fatos alegados na peça inaugural.

É de se considerar, pois, o fator de que a entrega jurisdicional por meio da antecipação de tutela compreende uma exceção ao ordinário procedimento processual, não podendo ser deferida sem esteio em um bloco mínimo de fatos comprovados que permitam ao julgador decidir de forma equânime e segura.

Não se pode olvidar, de outro lado, que as alegações trazidas não se subsumem, em juízo de cognição sumária, a necessária probabilidade do direito invocado a ensejar na concessão de tutela de natureza satisfativa, o que demanda um olhar mais cauteloso do Judiciário com relação às demandas individuais.

Desta forma, em sede de cognição sumária, reputo insuficientes os elementos a embasar a antecipação do provimento autoral pretendido, até porque não cuidou a parte autora em acostar aos autos cópia do procedimento previsto na lei federal 9.514/97, junto ao respectivo Tabelião, medida a seu pleno alcance. Anote-se, no mais, que a alegação de que os valores pagos pelo empréstimo concedido, com garantia real, seriam excessivamente desproporcionais não foi objeto de eventual arguição de nulidade de cláusulas.

Indefiro, assim, a tutela provisória de urgência pretendida.

(...)” (fls. 91/92 dos autos de origem)

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.

No caso, como bem colocado pela decisão recorrida, apesar de os autores fundamentarem seu pedido em alegações de vícios no procedimento de execução extrajudicial que levou ao leilão que pretende paralisar, não trouxe aos autos elementos que permitam a análise de regularidade do procedimento impugnado, notadamente, cópia do próprio procedimento. Com efeito, os autos foram instruídos com documentos pessoais dos autores, principalmente voltados à demonstração de hipossuficiência econômica e com o contrato celebrado entre as

partes (fls. 33/45 dos autos de origem).

Portanto, o acervo probatório é insuficiente para apreciação dos vícios alegados.

Além disso, o recurso ora analisado, embora reitere as mesmas alegações de vício e de prejuízo pessoal, não juntou novos documentos e tampouco justificou a sua ausência, limitando-se a trazer as mesmas provas presentes no processo de origem.

Com isso, torna-se impossível a concessão de tutela de urgência, pois não demonstrado o requisito essencial de probabilidade do direito alegado.

No mais, a documentação médica juntada (fls. 47/55 dos autos de origem) demonstra que os problemas de saúde que acometem os autores são anteriores à própria celebração da cédula de crédito bancário com alienação fiduciária de imóvel (fls. 33/45 dos autos de origem), não justificando o risco na execução do contrato.

Ressalte-se que a análise em cognição exauriente, no caso, quanto à nulidade do leilão extrajudicial, 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.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que, em se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao
recurso.

MARRONE SAMPAIO

Relator