



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314067

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2091063-04.2025.8.26.0000, da Comarca de Atibaia, em que é agravante JOAQUIM CELSO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO.

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 2091063-04.2025.8.26.0000

Agravante: Joaquim Celso dos Santos

Agravada: Companhia Província de Securitização

Comarca: São Paulo

Voto nº 519

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. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão (fls. 112/115 dos autos de origem), proferida em *ação anulatória de leilão extrajudicial* ajuizada por **Joaquim Celso dos Santos** em face de **Companhia Província de Securitização**, em que foi indeferida a tutela de urgência pleiteada para que fosse determinada a suspensão de leilão a ser realizado em 27/03/2025 (1ª praça) e em 31/03/2025 (2ª praça).

Inconformado, agrava o autor requerendo a reforma da decisão para concessão da tutela de urgência, pois preenchidos os requisitos. Alega haver nulidade no processo de leilão extrajudicial em razão de: i) descumprimento de citação pessoal (art. 26, §1º, Lei n. 9.514/97); ii) possibilidade de purgação da mora; iii) oferta por preço vil; e iv) ausência de notificação das datas dos leilões. Pede atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Recurso tempestivo e isento de preparo (gratuidade da justiça – fl. 112 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.

O recurso não merece provimento.

De início, no que se refere à situação pessoal da parte recorrente, aduz que “a Agravante é viúva mãe de uma filha e está trabalhando em dois empregos para saldar a mora das prestações e o restabelecimento do contrato” (fl. 5), circunstância que não parece dizer respeito ao caso, cuja parte é um homem (**Joaquim Celso dos Santos**).

Ao que consta, trata-se de ação *anulatória de leilão extrajudicial com pedido de tutela de urgência* ajuizada por **Joaquim Celso dos Santos** em face de **Companhia Província de Securitização**. Conforme se depreende dos autos de origem, narra a parte autora ter firmado com a parte ré Cédula de Crédito Imobiliário em 2023, oferecendo como garantia imóvel registrado sob a Matrícula nº 43.747 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP. Afirmar 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 nº 9.514/97, notadamente os deveres de possibilitar a purgação da mora e de notificar das datas dos leilões (fl. 4 dos autos de origem).

Ajuizou a demanda em razão da iminência de leilão, sendo a primeira praça designada para o dia 27 de março de 2025 e a segunda praça, para o dia 31 de março de 2025.

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

“(…)

No caso dos autos, não foi colacionado aos autos cópia do procedimento de alienação extrajudicial, mas apenas o edital de leilão, o que não permite a apuração, in limine litis, do vício de forma apontado, ressaltando-se que o requerente confessou o inadimplemento. Obviamente, não se está a afirmar que inexistente prejuízo ao autor, entretanto, em juízo de cognição sumária, não estão presentes os requisitos para antecipação da tutela, sendo prudente o estabelecimento do contraditório.

INDEFIRO, assim, a tutela de urgência, da forma como pleiteada.

(…)” (fl. 113 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 o autor fundamentar seu pedido em alegações de vícios no procedimento de execução extrajudicial que levou ao leilão que pretende suspender, não trouxe aos autos elementos que permitam a análise de regularidade do procedimento impugnado. Com efeito, além de seus documentos pessoais (fls. 26/32 dos autos de origem), do contrato celebrado entre as partes (fls. 33/98 dos autos de origem), e da matrícula do imóvel (fls. 99/104 dos autos de origem), na qual consta registro de consolidação da propriedade em favor da ré (AV. 13 – 10/09/2024), o autor instruiu a inicial apenas com edital do leilão (fls. 105/110 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, 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.

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.

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

MARRONE SAMPAIO

Relator