



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 46106

Registro: 2025.0000319888

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2042404-61.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO PAN S/A, são agravados MARTA MARIA ABREU MAGALHÃES e FRANTZ BALINT JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto 46106

AGRAVANTE: BANCO PAN S.A. (corrêu)

**AGRAVADOS: MARTA MARIA ABREU MAGALHÃES e
FRANTZ BALINT JUNIOR (autores)**

**INTERESSADA: AUCTION BRASIL GESTÃO DE ATIVOS E
NEGÓCIOS – ZUK (corrê)**

COMARCA: CAPITAL (17ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL)

MAGISTRADA: RENATA MARTINS DE CARVALHO

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL – TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA PARA SUSTAR A REALIZAÇÃO DO SEGUNDO LEILÃO DO BEM – DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR FIDUCIANTE À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL – ART. 27, §2º-B, DA L. 9514/97 – PROBABILIDADE DO DIREITO – RISCO DE DANO GRAVE – REQUISITOS DA TUTELA DE URGÊNCIA PREENCHIDOS – ART. 300 DO CPC – R. DECISÃO MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto pela instituição financeira requerida contra a r. decisão que, em ação de consignação em pagamento para quitação de imóvel objeto de alienação fiduciária em garantir, deferiu a tutela de urgência pleiteada pelos autores para sustar o leilão extrajudicial do bem objeto do contrato.

Irresignada, a instituição financeira requerida interpôs este recurso. Narra, em suma, que: i) firmou com os autores contrato de financiamento para a aquisição de imóvel, o qual foi dado como

Voto 46106

garantia fiduciária da dívida; ii) os autores se quedaram inadimplentes; iii) a instituição financeira realizou o procedimento extrajudicial previsto na L. 9.514/97 de forma hígida.

Sustenta, em síntese, que: i) a r. decisão recorrida é nula, pois não fundamentada; ii) os autores carecem de interesse processual, uma vez que já houve a consolidação da propriedade do imóvel em nome do banco; iii) o depósito realizado na ação de origem, a título de consignação, não elide a mora dos autores; iv) teses referentes ao mérito da ação.

Pugna pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso. Em sede definitiva, pleiteia a reforma da r. decisão recorrida.

Os autores compareceram espontaneamente aos autos e impugnam o pedido de efeito suspensivo formulado pela requerida.

O recurso foi recebido sem a atribuição de efeito suspensivo.

Regularmente intimados, os autores apresentaram contrarrazões.

É a síntese do necessário.

Preliminarmente, não há que se falar em nulidade da r. decisão recorrida por falta de fundamentação, uma vez que a deliberação realizada pelo i. Juízo *a quo* foi feita de forma ampla, minuciosa e fundamentada.

Assim, passo à análise do mérito recursal.

Trata-se, na origem, de ação de consignação em

Voto 46106

pagamento.

Em síntese, a coautora MARTA firmou contrato com alienação fiduciária em garantia de bem imóvel junto à empresa Brazilian Securities Finance & Real Estate, empresa essa que, posteriormente, foi adquirida pelo corréu BANCO PAN.

Ocorrido inadimplemento, o corréu BANCO PAN consolidou a propriedade do bem e iniciou os procedimentos de leilão extrajudicial.

O imóvel esteve locado à filha do coautor FRANTZ, que demonstrou interesse na aquisição do bem e firmou Termo de Confissão de Dívida com a coautora MARTA, comprometendo-se a quitar a totalidade do débito com o corréu BANCO PAN.

Os autores entraram em contato com o BANCO PAN, o qual lhes informou o seguinte: para que a coautora exerça o direito de preferência, os pagamentos devem advir, obrigatoriamente, de conta de sua titularidade.

Por discordarem de tal condição, os coautores ajuizaram a ação de origem (ação de consignação em pagamento), tendo o coautor FRANTZ realizado o depósito judicial da integralidade da dívida em aberto com o BANCO PAN e da comissão do leiloeiro da corré ZUK.

Por meio da r. decisão recorrida, o i. Juízo *a quo* deferiu tutela de urgência para sustar a realização do segundo leilão do imóvel objeto da lide.

Pois bem.

Voto 46106

Dispõe o art. 300 do CPC que “a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.

In casu, demonstrada está a probabilidade do direito defendido pelos autores.

O direito de preferência do devedor fiduciante, após a consolidação da propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária, remanesce até a realização do segundo leilão, conforme regra contida no art. 27, §2º-B, da Lei 9514/97. O simples fato de o pagamento não advir de conta bancária de titularidade da devedora fiduciante não elide tal direito.

Presente também está o risco de dano irreparável, uma vez que, se ao final do processo restar demonstrado que a razão está com os autores, a realização de leilão prematuro do imóvel poderá gerar efeitos irreversíveis, além de influenciar na esfera jurídica de terceiro de boa-fé (futuro arrematante do bem em leilão).

Cabe ponderar, ademais, que inexistente qualquer risco de dano à instituição financeira requerida. Isso porque, se a instrução processual demonstrar que o direito defendido pelos autores não comporta acolhimento, o banco poderá retomar as medidas para a alienação do bem.

Assim, presentes os requisitos previstos no art. 300 do CPC, de rigor a manutenção da tutela de urgência deferida em favor dos autores por meio da r. decisão recorrida.

Por todo o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 46106

recurso.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

RELATORA