



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317144

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2002348-83.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante ANA PAULA FRANCAZAK (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDINO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8369

Agravo de Instrumento 2002348-83.2025.8.26.0000

Agravante: Ana Paula Franczak

Agravado: Banco Santander (Brasil) S/A

Origem: São José dos Campos – Foro de São José dos Campos - 4ª Vara Cível

MM. Juiz: Eduardo de França Helene

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Anulatória de leilão extrajudicial de imóvel.

Decisão que indeferiu a tutela de urgência requerida para suspensão do leilão.

Inconformismo da autora.

Hipótese que não restou configurado risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, decorrentes da imediata produção de seus efeitos, nem ficou demonstrada a probabilidade de provimento do recurso (Código de Processo Civil - artigo 995 parágrafo único)

Inadimplência da agravante incontroversa.

A ação foi interposta em 29/11/2024, após as datas designadas para a realização dos leilões (12/11/2024 e 14/11/2024) não havendo prova de que o bem foi arrematado.

As alegações demandam instrução probatória, sendo de rigor ouvir a parte contrária.

Não há nulidade de ato sem prejuízo da parte, como previsto no artigo 282 § 1º, do Código de Processo Civil.

AGRAVO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra respeitável decisão proferida nos autos de ação anulatória de leilão extrajudicial que indeferiu a tutela de urgência requerida para suspensão do leilão do imóvel de matrícula 270.294 do 1ª Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos (p. 61/62-origem).

O MM. Juiz assim decidiu:

“Com efeito, o próprio requerente confessou inadimplência e a alegação de “dificuldades financeiras” (fls. 02) não o isenta de cumprir obrigações assumidas por meio de contrato livremente pactuado, não caracterizando força maior.

De outro lado, não se depreende da prova documental até aqui

produzida qualquer conduta irregular da parte requerida. Ao contrário: infere-se da certidão da matrícula do imóvel que a parte autora foi regularmente constituída em mora e não a purgou, motivo pelo qual foi averbada a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária (Av. 04 da Matrícula 270.294 do 1º Oficial de Registro de Imóveis local fls. 43/45). Houvesse alguma irregularidade procedimental e, por certo, o Oficial de Registro não teria efetivado a averbação.

O leilão só ocorre após a averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário (art. 27 da Lei 9.514/97) o que foi observado no caso e prévia intimação da data à parte devedora que já foi constituída em mora e não a purgou não constitui, a meu sentir, requisito de sua validade.

Ademais, a parte autora nem ao menos afirmou, categoricamente, a intenção de adquirir o imóvel no leilão extrajudicial.”

Inconformada, alega a agravante que a ação anulatória de leilão extrajudicial foi baseada na inobservância da Lei 13465/2017 e no entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, que reconhece nulidade da hasta por falta de intimação pessoal das datas designadas.

Argumenta que a agravada não observou as disposições legais para dar início ao procedimento de execução, levando o imóvel à leilão sem a intimação da agravante, para que lhe fosse dada oportunidade de quitar o débito ou exercer direito de preferência até o auto de arrematação. Requer a concessão do efeito suspensivo ativo para que os leilões sejam suspensos.

Denegado efeito suspensivo ativo (p. 89/90).

Sem apresentação de contrarrazões.

Recurso tempestivo e sem preparo ante a gratuidade concedida na origem.

É o relatório.

V O T O.

O recurso não comporta provimento.

A antecipação de tutela recursal (efeito ativo) e/ou efeito suspensivo à eficácia da decisão agravada, só se concede na hipótese de haver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, decorrentes da imediata produção de seus efeitos e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso (Código de Processo Civil - artigo 995 parágrafo único), o que não restou configurado.

A inadimplência da agravante é incontroversa.

A ação foi interposta em 29/11/2024, após as datas designadas para a realização dos leilões (12/11/2024 e 14/11/2024) não havendo prova inequívoca de que o bem foi arrematado.

As alegações demandam instrução probatória, sendo de rigor ouvir a parte contrária.

Ademais, não há nulidade de ato que não causa prejuízo à parte, como previsto no artigo 282 § 1º, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, decidiu este Egrégio Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO. Indeferimento da tutela de urgência. Insurgência do autor. Descabimento. Elementos insuficientes para respaldar os argumentos constantes da petição inicial. Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC. Fatos que demandam dilação probatória. Relação contratual entre as partes que recomenda o prévio exercício da ampla defesa e do contraditório. Decisão agravada mantida. Agravo de instrumento improvido, com determinação. (TJSP - 2343362-08.2024.8.26.0000 - Relator(a): Cristina Zucchi - Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 22/01/2025)

RECURSO - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Alienação fiduciária de bem móvel - Ação anulatória do leilão e dos seus efeitos, em procedimento extrajudicial - Tutela de urgência - Não cabimento - Ausentes os requisitos autorizadores do deferimento da medida - Não configurada a probabilidade do direito invocado - Mora bem caracterizada - Inadimplemento incontroverso - Agravantes que, aparentemente, foram intimados para realizar a purgação da mora e das datas dos leilões extrajudiciais - Precedentes - Necessidade de estabelecimento do contraditório e possível dilação probatória para melhor averiguar o direito das partes, com base no quanto previsto no artigo 300 do Código de Processo Civil - Decisão mantida - Recurso não provido. (TJSP - 2264251-72.2024.8.26.0000 - Relator(a): Ana Luiza Villa Nova - Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 17/10/2024).

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

DARIO GAYOSO

Relator