



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000334456

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2001534-71.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante NILO CASCONI JUNIOR, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 3 de abril de 2025

MARY GRÜN

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO N° 37359

AGRV. N°: 2001534-71.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTE.: NILO CASCONE JUNIOR

AGDO.: BANCO SANTANDER BRASIL S/A

Agravo de instrumento – Anulatória - Alienação fiduciária de imóvel - Acolhimento de impugnação à justiça gratuita - Informações contraditórias eram suficientes para o indeferimento do benefício que, no entanto, foi deferido – Na réplica, o agravante não questionou a impugnação à justiça gratuita – Ele busca exercer o direito de preferência que pressupõe capacidade financeira incompatível com o benefício - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em “*ação anulatória leilão extrajudicial*” (sic) (alienação fiduciária de imóvel) proposta por Nilo Cascone Junior em face de Banco Santander Brasil S/A, acolheu impugnação à justiça gratuita.

Recorre o autor.

Diz que um de seus bens é justamente o imóvel em que reside com a família. Afirma que apresentou as suas declarações de imposto de renda e as da esposa. Argumenta que, “*além do financiamento do imóvel*”, possui dívidas de R\$ 400.000,00. Aduz estar desempregado e que os extratos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

bancários “*não demonstram gastos excessivos*” (fls. 6). Invoca julgados.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, com oposição ao julgamento virtual, fls. 53/54, e resposta, fls. 56/61.

É o relatório.

O autor diz na inicial que adquiriu o imóvel através de financiamento com alienação fiduciária e que propôs esta ação para a anulação dos leilões, “*abrindo novo prazo para o exercício do direito de preferência*” (sic) (fls. 9 dos originais).

Conclui-se que ele tem condições financeiras para o exercício desse direito.

O pedido de justiça gratuita na inicial é genérico (fls. 1 dos originais).

O r. Juízo da 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro deferiu a tutela de urgência para a suspensão do leilão e determinou a juntada de cópia da CTPS “*ou comprovante de renda mensal, e de eventual cônjuge*”, e da última declaração de imposto de renda.

O autor juntou cópias da declaração de imposto de renda do exercício de 2023, de sua entrega e da CTPS do cônjuge e sua (fls. 48/73 dos originais).

Observo que na inicial ele se qualificou como “*supervisor*” (fls. 1 dos originais).

Segundo cópia de sua CPTS ele saiu do último emprego



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

formal em 12/05/2020 (fls. 63 dos originais).

Na declaração de imposto de renda ele se qualificou como *“empregado de empresa do setor privado, exceto de instituições financeiras”* (fls. 66 dos originais).

A ausência de explicação para essas contraditórias informações seria suficiente para o indeferimento do benefício.

Após o r. Juízo da 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro declinar da competência (fls. 74 dos originais), o r. Juízo de origem determinou a apresentação das *“últimas declarações de imposto de renda”* e de *“comprovante de obtenção de renda mensal”* (fls. 77/78 dos originais).

O autor juntou cópia da declaração de imposto de renda do exercício de 2022, novamente o de 2023 e extrato bancário do Banco Bradesco (fls. 82/109 dos originais).

A rigor, o extrato bancário não é prova de comprovante de obtenção de renda, principalmente porque, para fins de imposto de renda, o autor se qualificou como *“empregado”*.

Ainda assim, foi deferido o benefício (fls. 110 dos originais).

Na réplica, o autor nada disse sobre a impugnação à justiça gratuita (fls. 275/278 dos originais).

Foi juntado resultado de pesquisa Infojud determinada pelo r. Juízo de origem sobre o autor (fls. 280/308 dos originais).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O autor noticiou a troca de advogado (fls. 312 dos originais).

De forma inédita e sem nenhuma comprovação, o autor alegou estar desempregado (fls. 318/319 dos originais).

Relembre-se que, segundo a CTPS juntada por ele, a saída do último emprego formal ocorreu em 12/05/2020 (fls. 63 dos originais).

Em nenhum momento ele informou o nome do empregador, quando teve início a relação trabalhista, quando essa relação terminou nem apresentou qualquer holerite.

Foi infrutífera a tentativa de conciliação (fls. 345/347 dos originais).

O autor disse que é beneficiário da justiça gratuita e, por isso, não apresentou comprovante de depósito da remuneração do conciliador (fls. 350 e 356 dos originais).

O autor mudou novamente de advogado (fls. 371 dos originais).

A r. decisão agravada está fundamentada nas declarações de imposto de renda, que demonstram que o autor é *“pessoa de certas posses, na medida em que é titular de plano de saúde privado, traz certa soma em dinheiro em conta corrente, mantém com instituições financeiras contratos variados e ainda tem certa soma em dinheiro em haver perante o Fisco federal, à título de Imposto de Renda a restituir”* (fls. 373 dos originais).

Nas razões deste recurso o autor diz que *“um dos bens”*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

é *“justamente o imóvel em que domicilia e reside com a família”* (sic) (negrito no original) (fls. 4).

Insistiu em que está desempregado, mas tal alegação é genérica (fls. 4) e contrária ao informado na inicial e ao que consta da última declaração de imposto de renda.

Argumenta que esposa declarou, para fins do tributo, duas dependentes (filha menor e *“pessoa idosa”*) e que há *“diversas contratações de empréstimos bancários”* que *“ultrapassam os R\$ 400.000,00”* (sic) (negrito no original) (fls. 4/5).

Ao que consta, ele considerou nesse montante o devido pelo financiamento do imóvel objeto desta ação.

Ressalte-se, uma vez mais, que o autor quer exercer o direito de preferência.

Para isso, imprescindível capacidade financeira que, no caso concreto, é absolutamente incompatível com a justiça gratuita.

Ele alega ainda que as restituições de imposto de renda não ultrapassam 2 salários mínimos e que *“extratos bancários acostados não demonstram gastos excessivos”* e *“sequer possui saldo suficiente ao final”* (sic) (fls. 6).

Era ônus do autor demonstrar, através de pesquisa no Registrato, que a conta relativa ao extrato bancário do Bradesco juntado nos autos de origem é a única.

O financiamento com alienação fiduciária foi firmado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

com o Banco Santander.

Nesse contexto, este recurso e a própria ação tangenciam o protelatório, pois, se o autor não tem condições de exercer o direito de preferência, age com má-fé para permanecer o máximo possível no imóvel às custas do réu.

Por fim, observo que sequer os pagamentos das despesas inerentes ao imóvel, como IPTU e despesas de condomínio, foram demonstrados.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.

MARY GRÜN

Relatora