



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349943

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059437-64.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VAGNER RODRIGUES, é agravado OPEA SECURITIZADORA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), GOMES VARJÃO E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 40.098

Agravo de Instrumento nº: 2059437-64.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo – 6ª Vara Cível do Foro Reg. de Nossa Sra. do Ó

Processo nº: 1002451-47.2025.8.26.0020

Agravante: Vagner Rodrigues

Agravado: Opea Securitizadora S/A

Juíza Prolatora: Paula Narimatu de Almeida

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação declaratória de nulidade de procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade fiduciária. Insurgência da parte autora contra a r. decisão de primeiro grau que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional. Irresignação impróspera. Fatos de todo controversos, dependendo no mínimo do estabelecimento do contraditório de partes para devida depuração. Probabilidade do direito, por ora, não demonstrada. Falta de preenchimento dos pressupostos indispensáveis à concessão da tutela antecipada (artigo 300 do atual CPC). **Recurso desprovido.**

Na origem, VAGNER RODRIGUES, ora agravante, promove, em face de OPEA SECURITIZADORA S.A. (*atual denominação, por incorporação, de GAIA SECURITIZADORA S/A*), ação visando a declaração de nulidade do procedimento extrajudicial que levou à consolidação, em favor da ré, da propriedade de bem imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia a contrato de financiamento bancário firmado com a Caixa Econômica Federal, cujos créditos foram cedidos à ré-agravada por força de escritura pública firmada em 13/09/2013.

Na minuta de fls. 01/23, alega o autor-recorrente, em suma, que o procedimento de execução extrajudicial, levado a efeito em meados do ano de 2019, estaria inquinado de nulidade, na medida em que não teria sido pessoalmente intimado, pelo Oficial de Registro de Imóveis, para purgar a mora, tampouco notificado a respeito das datas dos leilões (25/02/2025, às 15h15, em 1º leilão; e 27/02/20215, às 15h15, em 2º leilão). Observa, ademais, que o caso se sujeitaria à tese vinculante firmada por este E.

Tribunal de Justiça no IRDR nº 26.

Requeru, destarte, fossem liminarmente antecipados os efeitos da tutela jurisdicional, para suspensão do praxeamento do bem e dos efeitos decorrentes de eventual arrematação do imóvel.

O pedido restou indeferido pelo Juízo *a quo* à r. decisão de fls. 55/56 dos autos originários, lavrada nos seguintes termos:

“Vistos.

1. Trata-se de pedido de tutela de urgência para suspensão de leilão de imóvel.

No caso, não estão presentes os requisitos para a concessão da tutela.

O próprio autor confessa ser devedor das parcelas referentes à compra do imóvel por problemas econômicos. Contudo, alega que não lhe foi dada oportunidade para purgação da mora e não recebeu notificação sobre a designação de leilão.

Nesse sentido, a alegação de que não lhe foi dada oportunidade para purgação da mora é pouco plausível.

Além disso, o autor teve ciência da data do leilão, inclusive tendo ajuizado este feito 5 dias antes do primeiro praxeamento, não se vislumbrando qualquer prejuízo ao autor, que pode manifestar seu interesse de aquisição do bem no próprio leilão.

Por tais fundamentos, indefere-se a tutela de urgência.”

Irresignado, interpôs o autor o presente agravo de instrumento, consubstanciado na minuta de fls. 01/23, na qual, reiterando os argumentos já expendidos na exordial do feito primário, reforça a presença dos requisitos autorizadores da almejada tutoria antecipada de urgência.

Pede, assim, seja provido o recurso, reformando-se a r. decisão interlocutória hostilizada para concessão da esperada urgente antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, nos termos em que requerida.

Recurso tempestivo. Dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Código de Processo Civil. Preparo não recolhido, pendente de exame pedido de gratuidade de justiça deduzido no bojo do feito originário.

Agravo processado somente no efeito devolutivo, cf. decisão de fls. 37/40.

Sem contraminuta.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

O julgamento do agravo se limita ao exame da presença ou não dos requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, vedado o exame da matéria de fundo do feito originário, sob pena de supressão de instância.

A irresignação não prospera.

As alegações do agravante, no sentido de que não teria sido válida e regularmente intimado para purgar a mora, tampouco acerca das datas do leilão para hasteamento do imóvel dado em garantia fiduciária, são de todo controvertidas, e carecem do estabelecimento do contraditório para serem devidamente depuradas, inviabilizando a concessão de tutela de urgência sem prévia manifestação da parte *ex adversa*.

A existência de controvérsia sobre a verdade dos fatos impede se vislumbre, de plano, a probabilidade de provimento do agravo, fator indispensável à antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*, colha-se julgado deste E. Tribunal de Justiça:

“COMPRA E VENDA – Veículo usado – Ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais – Pedido liminar de antecipação de tutela voltado à suspensão de exigibilidade de parcelas de financiamento - Indeferimento - Insurgência do autor – Ausência dos requisitos autorizadores - Antecipação de tutela de forma inaudita altera parte, que é medida admissível somente em hipóteses excepcionais – Hipótese em que as alegações serão melhor analisadas após formado o contraditório – Decisão mantida - RECURSO IMPROVIDO.” (Agravo de Instrumento nº 2291403-95.2024.8.26.0000; Relator: Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira; 32ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de Sertãozinho - 1ª Vara Cível; j.: 30/09/2024; registro: 30/09/2024)

De se considerar, ainda, que a tese estabelecida por esta E. Corte Estadual no IRDR nº 26 foi levada ao exame do C. Superior Tribunal de Justiça que, no enfrentamento do Recurso Especial nº 1.942.898/SP (julgado em 23/08/2023, DJe de 13/09/2023), reformou o acórdão exarado por este Sodalício, fixando nova tese vinculante (artigo 987, § 2º, do CPC/2015):

“Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que introduziu no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o §2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a

purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária.”

Ou seja: a partir da decisão do C. Superior Tribunal de Justiça, mudou-se o paradigma para incidência dos efeitos da lei nº 13.465/2017 aos contratos de financiamento bancário com cláusula de alienação fiduciária em garantia: não mais se deve considerar a data da celebração do negócio jurídico, se anterior ou posterior à lei em referência; deve-se, sim, considerar o momento de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, se anterior ou posterior ao advento do diploma legal em comento.

E, ao que se tem dos autos primários, colhe-se que o procedimento extrajudicial da consolidação da propriedade fiduciária foi deflagrado já na vigência da lei reformadora, o que também fala em desfavor da probabilidade de procedência do direito invocado pela parte no feito originário.

Fica, portanto, integralmente ratificada a r. decisão de primeiro grau.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ISSA AHMED

RELATOR