

Registro: 2025.0000367850

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2070782-27.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que são agravantes CLEITON GALHAZI DE MOURA e PRISCILA DOS SANTOS PEREIRA, é agravado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2070782-27.2025.8.26.0000

Comarca: Santo André - 5ª. Vara Cível - Processo nº 1005300-39.2025.8.26.0554

Agravantes: Cleiton Galhazi de Moura e Priscila dos Santos Pereira

Agravado: Itaú Unibanco S/A

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50151)

AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL – Tutela provisória de urgência – Requisitos estabelecidos pelo artigo 300 do Novo Código de Processo Civil – Eventual irregularidade na notificação extrajudicial e na intimação de leilão extrajudicial que levaria à nulidade do procedimento prescrito na lei mencionada – Perigo de dano – Transferência a terceiro que pode frustrar o objetivo da demanda – Necessidade de que sejam obtidos maiores elementos acerca da controvérsia – Decisão que poderá ser revista após contraditório.

Agravo de instrumento parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CLEITON GALHAZI DE MOURA e PRISCILA DOS SANTOS PEREIRA contra r. decisão de fls. 88/90, proferida pelo MM. Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André, Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira, que, nos autos da ação anulatória de execução extrajudicial movida em face de ITAÚ UNIBANCO S/A, indeferiu a tutela provisória de urgência para suspender a realização do leilão extrajudicial do imóvel descrito na petição inicial.

Os agravantes alegam que não foram observados os requisitos legais que garantem a lisura do processo de consolidação da propriedade. Mencionam que estão a meses tentando a realização um acordo para quitação do saldo em aberto, mas foram surpreendidos com a informação de que o imóvel foi incorporado pelo banco e levado a leilão. Dizem que jamais receberam qualquer oficial de justiça e/ou qualquer documento para quitação do débito. Negam o recebimento da notificação e afirmam que a assinatura lá

posta não é da autora, inclusive o número do registro geral RG está incorreto. Repisam que não foram notificados para purgação da mora, estando violados os ditames legais que regulam a matéria. Destacam que os leilões foram designados para os dias 17/03/2025 em primeira praça e 31/03/2025 em segunda praça e, caso a venda seja realizada, não apenas perderão seu único bem imóvel, como ficarão sem a devida reparação do seu direito, já que, uma vez alienado, o bem poderá ser transferido a terceiros de boa-fé, tornando irreversível a sua alienação. Ressaltam que a atribuição do efeito suspensivo não causará qualquer prejuízo ao agravado, que poderá, ao final do processo, caso se conclua pela legalidade da consolidação da propriedade, exercer seu direito à alienação do bem, sem que isso comprometa suas garantias jurídicas. Postulam a concessão de efeito ativo, determinando-se a imediata suspensão dos leilões até o julgamento definitivo do presente recurso, e, ao final, o provimento do recurso, com o imediato cancelamento do leilão do imóvel já agendado; com a imposição ao agravado da abstenção de leiloar o imóvel até decisão final do presente; com a imposição ao agravado do dever de não tomar qualquer medida com relação ao imóvel em tela até decisão final do processo; com a determinação, pelo r. Juízo, da averbação de indisponibilidade na matrícula do imóvel, expedindo-se o necessário para registro; com a concessão de permissão para manutenção na posse do imóvel; com a determinação de que o agravado se abstenha de negatizar o nome dos Agravantes, bem como de tomar qualquer medida em seu desfavor, até decisão final do processo; com a fixação de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), ou outro valor a ser definido por Vossas Excelências, em desfavor do agravado, cujos valores devem ser revertidos aos Agravantes, para caso de descumprimento da esperada ordem judicial; com a autorização do pagamento dos valores vencidos e vincendos, para demonstrar a boa-fé dos agravantes e que a suspensão não trará prejuízo ao agravado.

Concedido o efeito ativo tão somente para, **mantida a realização do leilão**, suspender a realização de atos para a transferência do bem a terceiro em caso de leilão extrajudicial positivo.

Dispensada a contraminuta, pois ainda não citado o

agravado.

É o relatório.

O recurso merece parcial provimento.

Nos termos do prescrito pelo artigo 300 do Código de Processo Civil de 2.015, *“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”*.

Os agravantes alegam vício do procedimento extrajudicial, pois não foram regularmente constituídos em mora, assim não foram cientificados das datas dos leilões.

Na hipótese dos autos, eventual irregularidade na notificação extrajudicial dos agravantes e na intimação sobre o leilão levaria à nulidade do procedimento prescrito na lei mencionada, justificando a discussão da validade do procedimento extrajudicial.

Por outro lado, há a possibilidade concreta de alienação do imóvel a terceiro de boa-fé, fato suficiente a evidenciar o perigo de dano.

Por óbvio, em nada seria útil provimento favorável à anulação do procedimento extrajudicial ao final do curso processual, se o bem imóvel dado como garantia de pagamento já estivesse em mãos de terceiro de boa-fé, porque alienado judicialmente ou extrajudicialmente.

Assim, realmente, é possível a concessão de tutela de urgência, mas tão somente a fim de que seja suspensa a eventual transferência do bem a terceiro, visando resguardar a utilidade do processo.

Tal suspensão vigorará até a formação do contraditório, quando então, com maiores elementos o magistrado poderá reanalisar a questão.

Portanto, apenas é possível a suspensão de atos para transferência do bem a terceiro em caso de leilão extrajudicial positivo.

Pelo exposto, dou parcial provimento ao recurso, para: **mantida a realização do leilão**, conceder a tutela provisória de urgência, consistente na suspensão de atos para a transferência do bem a terceiro em caso de leilão extrajudicial positivo, até a formação do contraditório, quando possível nova análise da questão pelo Juízo 'a quo'.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relato