



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369926

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081346-65.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes GILBERTO PALM TAVELLA JÚNIOR e FERNANDA BARQUETA TAVELLA, são agravados GAIA SECURITIZADORA S/A (SUCEDIDO(A)) e OPEA SECURITIZADORA S/A (SUCESSOR(A)).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao agravo, cassado o efeito suspensivo, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2081346-65.2025.8.26.0000

Agravantes: Gilberto Palm Tavella Júnior e Fernanda Barqueta Tavella

Agravados: Gaia Securitizadora S/A e Opea Securitizadora S/A

Comarca: São Paulo

Juiz prolator: Seung Chul Kim

Natureza da Ação: Compra e Venda

Voto nº 8105

EMENTA: Agravo de instrumento – Ação Revisional de Compra e Venda de Imóvel – Apartamento que já foi arrematado – Higidez do procedimento extrajudicial expropriatório reconhecido em demanda anterior, nesta e. Corte – Pretendida manutenção dos agravantes na posse do imóvel – Descabimento – Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC – Litigância de má-fé configurada – Decisão mantida – Agravo desprovido, cassado o efeito suspensivo, com determinação.

Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência, para o fim de manter os recorrentes na posse do imóvel até que seja analisada a legalidade das cobranças e a possibilidade de purga da mora.

Pretendem os agravantes a reforma da decisão afirmando, em resumo, haver abuso nas cobranças das parcelas do financiamento habitacional, de sorte que é imprescindível a revisão do contrato. Assim, requerem a concessão de tutela de urgência, para o fim de serem mantidos na posse do imóvel enquanto não resolvidas as questões suscitadas na origem.

Regularmente processado, com o almejado efeito suspensivo (fls. 72), foram apresentadas as contraminutas (fls. 83/103 e 335/344).

É o relatório necessário.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A interposição deste agravo configura a litigância de má-fé.

Como exposto pelos recorridos e, em especial, pelo terceiro Marco Antonio Quilici Rabelo, o imóvel foi arrematado em **07 de julho de 2023**.

Ademais, já houve o ajuizamento de ação anterior, em grande parte semelhante à demanda em trâmite na origem, autuada sob o nº **1090389-73.2021.8.26.0100**, em que se reconheceu a regularidade do procedimento extrajudicial de expropriação.

A r. sentença proferida nos autos supra foi mantida pela e. 30ª Câmara de Direito Privado, em julgamento realizado em **21 de junho de 2023**.

A propósito:

NEGÓCIO FIDUCIÁRIO. Financiamento de bem imóvel. Ação anulatória de execução extrajudicial (Lei nº 9.514/97). Juízo de improcedência. Apelo dos autores. Desprovimento.

(Apelação Cível 1090389-73.2021.8.26.0100; Relator (a): Carlos Russo; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/06/2023; Data de Registro: 26/06/2023)

Desse modo, exsurge cristalina a ausência dos requisitos para a tutela de urgência, notadamente a probabilidade do direito alegado.

De outro lado, a alegação de coisa julgada deduzida na contestação e repisada na contraminuta pela agravada Opea Securitizadora deverá ser apreciada pelo e. juízo de origem, sob pena de supressão de instância.

Por fim, configurada a litigância de má-fé, pela alteração da verdade dos fatos e pela omissão deliberada acerca de decisão anterior



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desta e. Corte acerca dos mesmos fatos ora narrados, o que conduziu ao indevido deferimento de efeito suspensivo, em prejuízo do arrematante.

De conseguinte, nos termos do art. 81, *caput*, do CPC, ficam os agravantes condenados ao pagamento de multa equivalente a 2% sobre o valor da causa atualizado, em prol do arrematante.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo, cassado o efeito suspensivo, com determinação.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator