



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000375195

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2109399-56.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes RAFAEL DUTRA e LINDAURA DE SOUSA SOARES, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2109399-56.2025.8.26.0000

Agravantes: Rafael Dutra e outro

Agravado: Banco Santander Brasil S/A

Comarca: São Paulo – 2ª Vara Cível da Nossa tSenhora do Ó (autos nº 1002166-54.2025.8.26.0020)

Juiz prolator: Daiane Thaís Souto Oliva de Souza

AÇÃO ANULATÓRIA - PEDIDO DE CONCESSÃO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA, NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514/97 – ALEGADA DE NULIDADE DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE POR FALTA DE INTIMAÇÃO PESSOAL PARA PURGAÇÃO DA MORA – DESCABIMENTO – CONSOLIDAÇÃO AVERBADA EM REGISTRO DE IMÓVEIS COM CERTIFICAÇÃO DE REGULAR CONSTITUIÇÃO EM MORA, AUSENTE QUALQUER PROVA IDÔNEA EM SENTIDO CONTRÁRIO – PRETENSÃO DE SUSTAÇÃO DOS LEILÕES MEDIANTE MESMA ALEGAÇÃO DE FALTA DE INTIMAÇÃO – DESCABIMENTO, UMA VEZ DEMONSTRADA A CIÊNCIA PRÉVIA DELES DAS DATAS EM QUE SERIAM REALIZADOS

RECURSO DESPROVIDO

VOTO Nº 49834

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, nos autos da “ação anulatória de consolidação de procedimento de execução extrajudicial”, indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência para suspender o leilão extrajudicial do imóvel dado em garantia fiduciária do financiamento bancário contraído pelo postulante.

Os autores pretendem a reforma da decisão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2109399-56.2025.8.26.0000

argumentando, em síntese, que a falta de intimação pessoal quanto às datas designadas para o leilão extrajudicial, cuja realização é considerada imprescindível tanto pela lei de regência quanto pela jurisprudência, invalida o procedimento extrajudicial e justifica a sustação dos atos de expropriação do bem.

O recurso foi recebido em seu efeito apenas devolutivo, e sem formação da relação processual em primeiro grau, encaminhado diretamente ao julgamento virtual.

É o relatório.

A insurgência não prospera.

A concessão de tutela provisória de urgência, mormente sem oitiva da parte contrária, exige prova que indique a alta probabilidade da existência dos fatos alegados, fundante do direito à prestação jurisdicional postulada, além da presença iminente do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, requisitos indispensáveis elencados no artigo 300 do Código de Processo Civil.

No caso, falta, contudo, verossimilhança ao direito alegado pelos autores/agravantes.

A inadimplência em relação ao financiamento é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2109399-56.2025.8.26.0000

incontroversa.

Por outro lado, consoante dispõe o § 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, *para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.*

E no caso, os próprios agravantes informaram ter sido comunicados via *whatsapp* da realização dos leilões, previstos respectivamente para 15 e 17 de abril de 2015. Ora, se tinham eles prévio conhecimento da realização dos leilões, não faz nenhum sentido pretender sustar realização deles por falta de intimação pessoal, se já tinham prévio conhecimento a respeito.

Por outro lado, a alegação de que o procedimento de consolidação da propriedade teria ocorrido sem que tivessem sido pessoalmente intimados para purgar a mora tampouco merece acolhida. Como bem anotou a magistrada sentenciante, a consolidação foi averbada na matrícula do imóvel em 24/01/2025, nela estando certificado terem sido eles regularmente constituídos em mora. Tratando-se de certidão lavrada por oficial de cartório de registro imobiliário, dotada, portanto, de fé pública, deve prevalecer, à mingua de qualquer prova idônea em sentido contrário, a tanto não se prestando a mera



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2109399-56.2025.8.26.0000

alegação em sentido contrário.

Destarte, há que se manter a decisão agravada.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

ANDRADE NETO
Relator