



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
26ª Câmara de Direito Privado  
Agravado de Instrumento nº 2008882-43.2025.8.26.0000  
Agravado Interno Cível nº 2008882-73.2025.8.26.0000/50000

**Registro: 2025.0000376463**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2008882-43.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VIVIANE FERRARESI DE SÁ, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação e julgaram prejudicado o agravo interno por V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

**ANTONIO NASCIMENTO**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
26ª Câmara de Direito Privado  
Agravado de Instrumento nº 2008882-43.2025.8.26.0000  
Agravado Interno Cível nº 2008882-73.2025.8.26.0000/50000

**7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP**

**Agravantes/Agravados: VIVIANE FERRARESI DE SÁ e BANCO SANTANDER S/A**

**MM. Juíza de Direito: Drª CARINA BANDEIRA MARGARIDO PAES LEME**

**VOTO Nº 41565**

**VOTO Nº 41703**

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – AÇÃO ANULATÓRIA – SUSPENSÃO DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS EXTRAJUDICIAIS – DEPÓSITO JUDICIAL DAS PRESTAÇÕES EM ATRASO – NECESSIDADE – TUTELA ANTECIPADA – DEFERIMENTO. Presentes os requisitos exigidos pelo artigo 300 do CPC é possível a concessão de tutela antecipada, condicionando-se a medida ao depósito da quantia incontroversa atualizada. RECURSO PROVIDO, com observação. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Viviane Ferraresi de Sá**, nos autos da **ação declaratória** de nulidade de procedimento extrajudicial de alienação de imóvel ofertado em garantia fiduciária, contra a decisão de fls. 36 (autos principais) que indeferiu a liminar de suspensão dos leilões designados.

Inconformada, a agravante sustentou que o credor, diante do débito em atraso, executou extrajudicialmente a cláusula de garantia, designando leilão do imóvel para o dia 20 e 22/01/2025, não obstante, não tenha recebido a notificação precedente, retirando-lhe a oportunidade de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
26ª Câmara de Direito Privado  
Agravado de Instrumento nº 2008882-43.2025.8.26.0000  
Agravado Interno Cível nº 2008882-73.2025.8.26.0000/50000

purgação da mora.

Recebido o recurso no efeito devolutivo

(fls. 54).

Contraminuta (fls. 64/77).

**É o relatório.**

A princípio, nos termos do art. 98, § 5º, do CPC, deferem-se à agravante os benefícios da assistência judiciária gratuita apenas neste ato, desobrigando-a do recolhimento da taxa judiciária neste recurso.

Cuidam os autos de **ação anulatória**, visando a autora a sustar o leilão do imóvel gravado com alienação fiduciária, ou seus efeitos, haja vista a ausência de notificação extrajudicial antecedente ao procedimento expropriatório.

No caso concreto, estão presentes os elementos necessários ao deferimento do pedido de suspensão dos atos expropriatórios, mediante a purgação da mora.

Nesse sentido:

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
26ª Câmara de Direito Privado  
Agravado de Instrumento nº 2008882-43.2025.8.26.0000  
Agravado Interno Cível nº 2008882-73.2025.8.26.0000/50000

**“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - Ação anulatória de consolidação de propriedade c.c. consignação em pagamento, com pedido liminar de suspensão de leilão - Decisão de Primeiro Grau que deferiu parcialmente a liminar, para o único fim de determinar que não seja expedida carta de arrematação em futuro leilão a ser designado - Possibilidade de suspensão de todos os atos expropriatórios, desde que haja o depósito da dívida pendente nos autos - Decisão de suspensão que já sofreu análise anterior em sede de julgamento do AI 2230184-96.2015.8.26.0000, quando então se admitiu ser lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, ficando os atos expropriatórios suspensos até julgamento da demanda principal - Suspensão do procedimento administrativo, porém, que restou condicionado à regular purgação da mora, antes - **Recurso improvido.**”<sup>1</sup>**

Nesse passo, como as partes irão discutir sobre a validade da constituição em mora do devedor, de rigor a concessão da tutela antecipada de urgência para suspender a execução extrajudicial e os efeitos do leilão, se efetivado, mediante o depósito dos valores incontroversos, devidamente atualizados e com discriminação a que se referem, comunicando-se ao Cartório de Registro de Imóveis, se necessário.

Postas estas premissas, **dá-se provimento** ao recurso, **com observação**. Agravado Interno **prejudicado**.

**Antonio (Benedito do) Nascimento**  
**RELATOR**

---

<sup>1</sup> TJSP - 31ª Câmara de Direito Privado - Agravado de Instrumento nº 2239701-28.2015.8.26.0000 - Rel. Des. Carlos Nunes - J. 01/12/2015.