



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420074

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035191-04.2025.8.26.0000, da Comarca de Matão, em que é agravante BANCO DAYCOVAL S/A, são agravados LEANDRO VENÍCIO NEVES e SIMONE ELENITA DE OLIVEIRA NEVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MOURÃO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2035191-04.2025.8.26.0000

Voto n. 35.057

Comarca: Matão (1ª Vara Cível)

Agravante: Banco Daycoval S/A

Agravados: Leandro Venício Neves e Simone Elenita de Oliveira Neves

MM. Juiz: *Marcos Therezено Martins*

Consumidor e processual. Alienação fiduciária de imóvel. Ação anulatória da execução extrajudicial. Insurgência do réu contra decisão que deferiu tutela antecipada de urgência, suspendendo os leilões.

Concessão da tutela antecipada de urgência motivada por alegada falta de notificação para purgação da mora. Comprovação, pelo credor fiduciário, que a notificação foi realizada, tendo sido recebida pessoalmente por um dos devedores fiduciantes. Revogação da tutela que se impõe, porque não se pode mais afirmar a probabilidade do direito dos agravados.

RECURSO PROVIDO.

I. Relatório.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Banco Daycoval S/A contra a decisão reproduzida a fls. 61/63, proferida na ação de anulatória do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária de bem imóvel ajuizada por Leandro Venício Neves e Simone Elenita de Oliveira Neves, que deferiu tutela antecipada de urgência para, “*mediante caução em depósito no valor de R\$ 12.000,00 a ser*

prestada em 10 (dez) dias, (...) suspender, desde já, os leilões do imóvel descrito nos autos designados para os próximos dias 09/01/2025 e 10/01/2025”.

As razões recursais pedem a antecipação da tutela recursal e o final provimento deste agravo, “para revogar a liminar deferida pelo Juízo a quo, com o devido prosseguimento dos leilões, ante o perigo ao Agravante de ver frustrada a recuperação de seu crédito, restando cristalino o perigo de dano grave e irreversível” (fls. 1/21).

A decisão monocrática de fls. 160/161 indeferiu a antecipação da tutela recursal, por não vislumbrar urgência que autorizasse a atuação da vontade monocrática do relator, ainda que provisoriamente, não divisando nenhum risco de ineficácia da decisão que será proferida pelo órgão colegiado: se a pretensão recursal for acolhida, o leilão extrajudicial do imóvel será prontamente retomado.

Contrarrazões a fls. 164/170, pugnando pela manutenção do pronunciamento judicial guerreado.

II. Fundamentação.

Este agravo de instrumento deve ser provido.

O artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil preceitua que 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”*, estabelecendo seu § 3º que a *“tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”*.

Na lição de Teresa Arruda Alvim Wambier, Maria Lúcia Lins Conceição, Leonardo Ferres da Silva Ribeiro e Rogério Licastro

Torres de Mello, “*o caput do art. 300 traz os requisitos para a concessão da tutela antecipada de urgência (cautelar ou satisfativa), quais sejam, evidência da probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*”, ou, em outras palavras, “*para a concessão da tutela de urgência **cautelar** e da tutela de urgência **satisfativa (antecipação da tutela)** exigem-se os mesmos e idênticos requisitos: **fumus boni iuris e periculum in mora***” (Primeiros comentários ao Novo Código de Processo Civil artigo por artigo. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. Página 498, negritos no original).

Daniel Amorim Assumpção Alves leciona que “*tanto para a tutela cautelar como para a tutela antecipada exige-se o convencimento do juiz da existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito*”, sustentando que “*tanto na tutela cautelar quanto na tutela de urgência caberá à parte convencer o juiz de que, não sendo protegida imediatamente, de nada adiantará uma proteção futura, em razão do perecimento de seu direito*”, invocando o Enunciado 143 do Fórum Permanente de Processualistas Civis (FPPC), no sentido de que “*a redação do art. 300, caput, superou a distinção entre os requisitos da concessão para a tutela cautelar e para a tutela satisfativa de urgência, exigindo a probabilidade e o perigo na demora os requisitos comuns para a prestação de ambas as tutelas de forma antecipada*” (Novo Código de Processo Civil comentado artigo por artigo. Salvador: Editora JusPODIVM, 2016. Página 476).

Cuidando especificamente do § 3º, Robson Renault Godinho ensina que como “*a provisoriedade e a precariedade da tutela pressupõem a possibilidade de restauração da situação fática, a irreversibilidade da tutela em princípio impede sua concessão, por tornar impossível a plena recomposição do quadro anterior e, assim, tornar-se praticamente definitivo o que deve ser provisório*” (Comentários ao Novo Código de Processo Civil. Coordenação de

Antônio Passo Cabral e Ronaldo Cramer. 2ª edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2016. Página 471).

Como visto, a concessão da medida de antecipação de tutela pressupõe cumulativamente a urgência (risco de dano de impossível, difícil ou incerta reparação) e a existência de direito provável (isto é, fundamentação e elementos de convicção relevantes, indicativos de que o autor logrará êxito na demanda), **além** da ausência de perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

No caso concreto, os agravados confessaram sua inadimplência na petição inicial, reproduzida a fls. 49/60, aduzindo, em suma, que “*vêm enfrentando sérios problemas de saúde, o que desencadeou dificuldades financeiras*”, que não tiveram êxito em negociar a dívida com o agravante e que “*não houve notificação para purgar a mora*” (grifo original).

A decisão guerreada concedeu a tutela antecipada, mediante prestação de caução, apontando que a “*notificação de fl. 49, data de **28 de maio de 2024**, aponta um débito no valor de R\$ 5.664,81 relativo às parcelas n.ºs. 23 e 24 do contrato, vencidas em **abril e maio de 2.024***”, enquanto o “*documento de fl. 54 aparentemente comprova um pagamento ao requerido de R\$ 10.169,19 em **23 de agosto de 2.024***”, havendo, assim, “*relevante questão a ser dirimida nos autos acerca da efetiva purgação da mora decorrente da notificação de fl. 49, bem como, a inexistência de constituição em mora decorrente do novo inadimplemento* (fls. 61/62, sem negritos no original).

Ocorre, todavia, que a petição recursal veio instruída com requerimento feito pelo agravante ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matão, datado de **23 de setembro de 2024**, para que os agravados fossem intimados “*para, se quiserem, purgarem a mora, mediante o*

pagamento da quantia de R\$ 8.508,01 (oito mil, quinhentos e oito reais e um centavo), apurados nesta data e acrescido dos encargos, normais e moratórios, incidentes, observados os montantes especificados na planilha anexa, na qual são indicados os valores apurados dia-a-dia, desde 24/09/2024 até 23/12/2024, inclusive os honorários advocatícios, conforme previsto na cláusula 5.1 e 5.2 da aludida Cédula de Crédito Bancário mencionada acima” (fls. 105/107).

Aludida peça também veio acompanhada das notificações extrajudiciais expedidas em **24 de setembro de 2024** pelo mencionado cartório, intimando os agravados para purgar a mora relativa às parcelas “*de nº 26 a 28 com vencimentos nos dias 23 dos meses de julho, agosto e setembro de 2024*” (negritos originais) notificações que foram recebidas pessoalmente pelo agravado Leandro¹ em **8 de outubro de 2024** (fls. 108/117).

O cartório de registro de imóveis certificou em **29 de outubro de 2024** o decurso do prazo para purgação da mora (fls. 118), seguindo-se, em **9 de dezembro de 2024**, a averbação da consolidação da propriedade fiduciária (fls. 127).

Nesse contexto, ou seja, tendo sido comprovada a notificação para purgação da mora, assim como a comunicação das datas dos leilões extrajudiciais (fls. 129/154), a tutela antecipada de urgência deve ser revogada, porque não se pode mais afirmar a probabilidade do direito dos agravados.

A propósito, confirmam-se os seguintes julgados deste E.

¹ Registre-se que o contrato celebrado entre as partes prevê, no item 8.6., que os “*EMITENTES e os DEVEDORES SOLIDÁRIOS, inclusive seus cônjuges, qualquer que seja o regime de bens, constituem-se, reciprocamente, em caráter irrevogável e irretratável, procuradores, até a solução da dívida, para receber notificações*” (fls. 79).

Tribunal de Justiça, *mutatis mutandis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA – *Insurgência da instituição financeira requerida contra decisão que deferiu liminar para suspender a realização dos leilões para alienação do imóvel dado em garantia de alienação fiduciária – Agravante que comprova ter seguido o rito previsto pela Lei 9.514/97 – Notificação extrajudicial para purgação da mora realizada pessoalmente – Certidão do Oficial de Registro de Imóveis que tem fé pública – Intimação acerca dos leilões realizada por telegrama enviado para endereço que o próprio agravado indica como sendo o de sua residência – Ação movida anteriormente à data do início dos leilões – Ciência inequívoca das hastas – Ausência de prejuízo – Documentação apresentada pela financeira afasta a verossimilhança das alegações do devedor fiduciário – Tutela provisória concedida que deve ser revogada – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo – Recurso provido, com observação.* (25ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2147632-93.2023.8.26.0000 – Relator Hugo Crepaldi – Acórdão de 30 de outubro de 2023, publicado no DJE de 8 de novembro de 2023, sem grifos no original).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E ARREMATACÃO. *Insurgência contra decisão que deferiu a suspensão do procedimento de venda extrajudicial do imóvel. Acervo probatório que, a este tempo, se mostra insuficiente para a formação da convicção. Documentos que demonstram a intimação da devedora fiduciante quanto aos atos previstos em lei. Realização do segundo leilão antes do decurso do prazo de quinze dias do primeiro. Ausência de violação ao art. 27, § 1º, da Lei nº 9.514/1997. Antecipação dos efeitos da tutela que deve ser revogada ante a ausência da probabilidade do direito invocado. Exegese do art. 300 do Código de Processo Civil. Recurso provido.* (28ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2349277-72.2023.8.26.0000 – Relator Dimas Rubens Fonseca – Acórdão de 28 de fevereiro de 2024, publicado no DJE de 11 de março de 2024, sem grifo no original).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. *Alienação fiduciária de bem imóvel. Decisão que deferiu a liminar para suspender os efeitos da consolidação da propriedade e dos leilões realizados pelo banco agravante. Ausência de probabilidade do direito alegado pelo agravado. Reconhecimento do inadimplemento das obrigações. Documentos apresentados pelo agravante que indicam a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade e ausência de purga da mora dentro do prazo legal. Comunicação do*

devedor sobre a designação dos leilões que prescinde de maiores formalidades. Inteligência do artigo 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97. Frustrada a primeira tentativa de alienação, a segunda deve ser realizada nos quinze dias seguintes. Requisitos autorizadores da medida pleiteada não vislumbrados em sede de cognição sumária. Tutela de urgência revogada. Recurso provido. (36ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2281824-26.2024.8.26.0000 – Relator Milton Carvalho – Acórdão de 16 de outubro de 2024, publicado no DJE de 18 de outubro de 2024, sem grifos no original).

Enfim, não se vislumbrando mais a presença do *fumus boni iuris*, diante da documentação apresentada pelo agravante, a tutela antecipada de urgência deve ser revogada.

III. Dispositivo.

Diante do exposto, **dá-se provimento ao recurso**, para o fim explicitado e nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)