



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430378

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2006338-82.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, é agravado LEONARDO LUIS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

★

VOTO N° : 34.036
AGRAVO N° : 2006338-82.2025.8.26.0000
COMARCA : SÃO BERNARDO DO CAMPO - 9ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
AGRAVADO : LEONARDO LUIS DA SILVA
JUIZ : RODRIGO GORGA CAMPOS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial. Cédula de Crédito Bancário com cláusula de Alienação Fiduciária. DECISÃO que deferiu o pedido de tutela de urgência. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: Credora fiduciária que alega a regularidade do procedimento extrajudicial. Não configuração dos requisitos autorizadores da tutela de urgência. Inteligência do artigo 300 do Código de Processo Civil. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial que o agravado move contra a agravante, proferida pelo Mª. Juiz “*a quo*” nas fls. 121/122 dos autos principais.

Argumenta a demandada, ora agravante, em resumo, que requereu a intimação do devedor no endereço indicado no contrato firmado entre as partes; o Oficial de Justiça diligenciou no endereço da Avenida Presidente João Café Filho, nº 1691, ap. 202, bloco A, em São Bernardo do Campo, neste Estado, onde verificou que o autor havia mudado para outro local sem comunicar à credora fiduciária; foram publicados os editais para a intimação para a purgação

da mora; o devedor foi regularmente intimado; estão ausentes os requisitos para a concessão da medida de urgência (fls. 1/14).

Recebido o Recurso sem o efeito suspensivo (fl. 150), o prazo para contraminuta fluiu inerte (fl. 152).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial que o agravado move contra a agravante, proferida pelo M^a. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“Diante do incontroverso inadimplemento do autor, o banco credor seguiu o procedimento previsto na Lei 9.514/97, intimando pessoalmente o devedor para purgar a mora. Não efetuado o pagamento no prazo legal, a instituição financeira promoveu os atos de consolidação da propriedade resolúvel, prosseguindo com a designação de leilões para alienação do bem. Embora não se cogite qualquer irregularidade na notificação para purgação da mora, de modo que não há que se falar em nulidade no procedimento extrajudicial adotado pelo banco, a alegada falta de notificação pessoal da designação dos leilões está em desacordo com o entendimento da jurisprudência atual. É certo que a Lei nº 9.514/97 não menciona expressamente a necessidade de intimação do devedor sobre a data da realização do leilão extrajudicial. Contudo, o art. 39 da referida lei determina a observância das disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966, cujos artigos 34 e 36 conferem ao devedor a possibilidade de purgar a totalidade do débito até a assinatura do auto de arrematação, assim como impõem a necessidade de dar ao devedor pleno conhecimento da designação dos leilões, vedando o seu prosseguimento sem a devida publicidade. Da inteligência de tais dispositivos legais, os tribunais pátrios têm exigido a intimação pessoal do devedor sobre a data da realização do leilão extrajudicial, para que possa exercer a faculdade de efetuar o pagamento do débito antes da assinatura do auto de arrematação. Neste sentido há vários julgados do STJ: REsp 697.093/RN, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Quarta Turma, j. 17.05.2005; AgRg no REsp 719.998/RN, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, j. 19.03.2007; AgRg nos EDcl no Ag. 1.237.629/ES, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. 05.08.2010; REsp 1.447.687/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Boas Cueva, Terceira Turma, j. 21.08.2014. Posto isto, presentes os requisitos da probabilidade do direito e do risco de dano (art. 300 do CPC), DEFIRO a tutela de urgência pleiteada para determinar a “suspensão do leilão a ser realizado em 1ª Praça 16 de dezembro

de 2024 e 2ª Praça 18 de dezembro de 2024 e seus efeitos, do imóvel descrito na matrícula de número 61.166 do 2º do Cartório de Registro de Imóveis SÃO BERNARDO DO CAMPO", até o julgamento do processo. Via impressas desta decisão, assinadas digitalmente pelo magistrado, servirão de ofícios, a serem encaminhados ao banco réu e ao Cartório de Registro de Imóveis, pelo requerente, que o comprovará nos autos, no prazo de 5 dias. Cumpra-se, na forma e sob as penas da Lei. Defiro ao autor os benefícios da gratuidade da justiça. Anote-se. Concedo ao autor o prazo de cinco dias para juntada de procuração devidamente assinada, sob pena de extinção do feito e revogação da tutela ora deferida. Após, tornem conclusos. Publique-se." ("sic", fls. 121/122 dos autos principais).

Embora o entendimento do MM. Juiz "*a quo*", a r. decisão agravada comporta a pretendida reforma.

Ressalta-se que em sede de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indefere pedido de tutela de urgência, cabe tão-somente o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

Impõe-se observar que o artigo 300 do Código de Processo Civil possibilita ao Magistrado, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida, mas desde que existam elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Já se viu, o Recurso foi interposto contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência, mediante o qual o agravado pretendia a suspensão dos efeitos do praxeamento do imóvel. Contudo, não se vislumbra, ao menos "*a priori*", qualquer ilegalidade no procedimento de consolidação da propriedade do bem, averbada na Matrícula do imóvel (v. fl. 130), demandando essa questão o exame exauriente com adequada dilação probatória na Vara de origem.

Verifica-se que a credora fiduciária requereu diligência por Oficial de Justiça para a intimação do devedor, a fim de viabilizar a purgação da mora, no endereço indicado pelo próprio autor no contrato firmado entre as partes, mas o Oficial de Justiça deixou de intimar o devedor tendo em vista a informação de que ele havia mudado do endereço, “...*encontrando-se em local incerto e não sabido*” (v. fl. 44 e 115/117).

Portanto, as circunstâncias do caso concreto, somadas ao momento prematuro em que se encontra a lide, indicam a necessidade do desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada.

Assim, considerando que não se verificam presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência nesse momento, de rigor o acolhimento do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2261019-91.2020.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Alienação Fiduciária

Relator(a): Carmen Lucia da Silva

Comarca: São José dos Campos

Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 31/01/2021

Data de publicação: 31/01/2021 Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. Ação de suspensão de leilão extrajudicial com pedido de tutela de urgência. **Insurgência contra a r. decisão que indeferiu o pedido de suspensão da hasta pública de imóvel dos agravantes. Não preenchimento dos requisitos do art. 300 do CPC, notadamente a probabilidade do direito invocado. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.**

2052125-76.2021.8.26.0000

Classe/Assunto: *Agravo de Instrumento / Mútuo*

Relator(a): *Paulo Ayrosa*

Comarca: *Ribeirão Preto*

Órgão julgador: *31ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *20/03/2021*

Data de publicação: *20/03/2021*

Ementa: *AGRAVO DE INSTRUMENTO – BEM IMÓVEL – AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO SIMULADO C.C. PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA – ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – DEFERIMENTO QUE SE MOSTRA PREMATURO – MANUTENÇÃO DA R. DECISÃO AGRAVADA, QUE INDEFERIU O PEDIDO – RECURSO NÃO PROVIDO. Ausentes elementos de convicção suficientemente seguros, ao menos neste momento de cognição sumária, para autorizar a suspensão dos efeitos do leilão e arrematação, prudente se mostra o estabelecimento do contraditório sendo, de rigor, a manutenção da r. decisão agravada.*

2053909-25.2020.8.26.0000

Classe/Assunto: *Agravo de Instrumento / Alienação Fiduciária*

Relator(a): *Carmen Lucia da Silva*

Comarca: *Santos*

Órgão julgador: *25ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *30/07/2020*

Data de publicação: *20/08/2020*

Ementa: *AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Contrato de financiamento de imóvel. Alienação fiduciária. Insurgência contra decisão que indeferiu a tutela de urgência à demandante para suspensão dos leilões extrajudiciais. Alegação de ausência de intimação das datas dos leilões. Ausência de verossimilhança das alegações. Averbação na matrícula do imóvel da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Dicção do art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97. Averbação que só pode ocorrer após a inércia dos devedores fiduciários em purgar a mora. Além disso, a agravante firmou declaração prévia de direito de preferência na arrematação, com firma reconhecida em cartório extrajudicial, da qual consta ciência inequívoca quanto às datas em que o imóvel seria leilado. Requisito do § 2º-A, do art. 27, da Lei nº 9.514/97 atendido. Ausentes os requisitos do art. 300 do CPC para a concessão da tutela de urgência. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso para afastar a tutela de urgência.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora