



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000434419

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055324-67.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante IZABELA MOREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37559

AGRV. Nº: 2055324-67.2025.8.26.0000

COMARCA: GUARULHOS

AGTE.: IZABELA MOREIRA

AGDO.: BANCO BRADESCO S.A.

Agravo de instrumento – Anulatória - Alienação fiduciária de imóvel - Indeferimento de tutela de urgência (suspensão dos efeitos dos leilões e da consolidação da propriedade e determinação para que não se negative o nome da agravante) - A matrícula do imóvel é prova de que a agravante foi notificada a purgar a mora – Ela não informa o resultado do leilão nem demonstra capacidade financeira para o exercício do direito de preferência - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação anulatória (alienação fiduciária de imóvel) proposta por Izabela Moreira em face de Banco Bradesco S.A., indeferiu tutela de urgência (suspensão dos efeitos dos leilões realizados em 6 e 7 de janeiro, suspensão da consolidação da propriedade e determinação para que o réu se abstenha de negatar o nome da autora).

Recorre a autora.

Afirma que o leilão extrajudicial é nulo, pois não foi intimada a purgar a mora, não foi notificada pessoalmente das datas dos leilões e não foi observado o prazo mínimo entre as praças. Aduz que, embora conste da matrícula, *“jamaiz recebeu qualquer visita do oficial do cartório*

do registro de imóveis” (sic), cujos atos têm *“presunção relativa de veracidade”* (sic) (fls. 7). Argumenta que lhe é impossível produzir prova negativa.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, sem resposta.

É o relatório.

A autora se qualifica como *“advogada”* (fls. 1).

Aduz que não foi intimada para purgar a mora nem notificada dos leilões (fls. 4).

Ela não informa quando houve a consolidação de propriedade.

A r. decisão agravada constatou que consta da matrícula do imóvel que esse fato ocorreu em 01/11/2024, após intimação para purgação da mora (fls. 113 dos originais).

A autora alega que *“jamais recebeu qualquer visita do oficial do cartório do registro de imóveis”* (sic) e que *“os atos praticados pelo Oficial de Justiça gozam de presunção relativa de veracidade”* (sic) (fls. 7).

Oficial do CRI não se confunde com Oficial de Justiça.

Inexiste na lei determinação para que a notificação para purgação da mora seja entregue pessoalmente pelo Oficial do CRI.

A r. decisão combatida verificou que esta ação foi distribuída quando já realizado o segundo leilão (fls. 114 dos originais).

Incontroverso esse fundamento.

Convenientemente, a autora não informa o resultado do leilão.

Noto que foi deferida justiça gratuita à autora.

Dessa forma, tinha ela o ônus de demonstrar capacidade financeira para o exercício do direito de preferência.

Nesse contexto, este recurso e a ação tangenciam o protelatório.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.

MARY GRÜN

Relatora