



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000437963

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2102268-30.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que são agravantes ANDRE RINCO DE OLIVEIRA e MANOELA PEREIRA DE SOUZA, é agravado BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2102268-30.2025.8.26.0000

Comarca : Santo André – 6ª Vara Cível

Juiz (a) : Bianca Ruffolo Chojniak

**Agravantes : ANDRE RINCO DE OLIVEIRA e
MANOELA PEREIRA DE SOUZA (autores)**

**Agravado : BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO
LTDA. (réu não citado)**

Voto nº 45.345

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE E LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INDEFERIMENTO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. GRATUIDADE CONCEDIDA PARA APENAS PARA O RECURSO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto pelos autores contra decisão pela qual foi indeferido o pedido de tutela provisória de urgência em ação de anulação de ato jurídico, com pedido de suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade e do leilão extrajudicial do imóvel. Os autores-agravantes, inconformados, neste recurso, alegam nulidade por ausência de intimação pessoal e planilha discriminada do débito, além de pleitearem o direito à purgação da mora e preferência na aquisição do bem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) verificar se estão presentes os requisitos legais para concessão da tutela provisória de urgência para suspensão da consolidação da propriedade e dos leilões extrajudiciais; (ii) analisar o cabimento da concessão da gratuidade de justiça no recolhimento do preparo recursal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A ausência de demonstração clara de ilegalidade no procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade inviabiliza o deferimento da tutela provisória, sobretudo diante da documentação acostada, que comprova a intimação regular dos autores para purgação da mora.

4. A admissão expressa da inadimplência pelos próprios autores-agravantes afasta, em juízo preliminar, a probabilidade do direito necessário à concessão da medida de urgência.

5. A demora de cinco meses entre a consolidação da propriedade (setembro/2024) e o ajuizamento da ação (fevereiro/2025) revela ausência de urgência contemporânea, elemento essencial à tutela provisória de urgência.

6. A ausência de depósito judicial dos valores alegadamente devidos e recusados impede a caracterização de risco de dano irreparável ou de difícil reparação.

7. A possibilidade de reapreciação do pedido de tutela, após a formação da relação jurídico-processual com a manifestação do Banco-réu, resguarda o

contraditório e a ampla defesa.

8. A gratuidade de justiça deve ser concedida exclusivamente para o preparo recursal deste agravo, nos termos do art. 98, § 5º, do CPC, sem prejuízo da apreciação do pedido principal pela instância de origem.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso de agravo de instrumento provido em parte.

Tese de julgamento: “1. A concessão de tutela provisória de urgência exige demonstração suficiente da probabilidade do direito alegado e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. 2. A gratuidade de justiça pode ser concedida exclusivamente para o preparo recursal, nos termos do art. 98, § 5º, do CPC, ainda que o pedido principal esteja pendente de apreciação no juízo de origem.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 98, § 5º; 300; 373, § 1º; Lei nº 9.514/1997, art. 26.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, AI nº 2198960-28.2024.8.26.0000, Rel. Des. Adilson de Araujo, j. 6/8/2024.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **ANDRE RINCO DE OLIVEIRA** e **MANOELA PEREIRA DE SOUZA** contra a respeitável decisão de fls. 183/184, aclarada à fl. 202, proferida nos autos de ação de anulação de ato jurídico com para suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade e leilão que movem em face do **BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, que indeferiu os pedidos de tutela provisória de urgência por não haver elementos suficientes que comprovem a probabilidade do direito dos autores, mas somente indicação unilateral acerca da irregularidade apontada. Não há demonstração, de plano, sobre qualquer ilegalidade quanto ao procedimento extrajudicial de execução realizado pelo réu ou quanto à averbação de consolidação de propriedade do imóvel, que se vê na matrícula às fls. 48, pois houve intimação prévia, levada a efeito pelo cartório de registro de imóveis, com notificação do prazo final concedido para fins de purgação da mora, cujos comprovantes encontram-se juntados às fls. 108/146. Ademais, a propriedade do

imóvel foi consolidada em favor do réu em setembro/2024 (fl. 48), vindo os autores distribuir esta ação somente agora, demonstrando a falta de urgência, o que não se coaduna ao instituto da tutela provisória de urgência.

Inconformados, em resumo, pleitearam o deferimento para recolher as custas ao final do processo. Reunidos os requisitos legais, pedem a concessão do efeito suspensivo a fim de suspender a consolidação da propriedade e a realização de leilão. No mérito, alegam nulidade do ato por falta de intimação pessoal e falta de planilha de débito discriminada. Defendem o direito de preferência e de purgar o débito (fls. 1/28).

Pedido de efeito suspensivo negado.

É o relatório.

Nos termos do art. 98, § 5º, do Código de Processo Civil (CPC), concedo aos agravantes a gratuidade para o recolhimento do preparo recursal exclusivamente para este recurso, ressaltando que o pedido de parcelamento da taxa judiciária aguarda apreciação pela douta Magistrada após determinação de emenda à petição inicial para juntada de documentos (fl. 183, item 1, origem).

Prosseguindo, o pedido de suspensão da consolidação da propriedade alegando que o Banco-agravado não quis negociar ou dificultou o conhecimento do débito não é suficiente para suspensão dos seus efeitos. Na petição inicial, admitem a inadimplência (fl. 5 origem) e se efetivamente houve recusa do Banco-réu em receber poderiam ter providenciado a consignação em Juízo dos valores, conforme a legislação vigente. Logo, em princípio, essa alegação, por si

só, não evidencia a probabilidade do direito alegado para concessão da tutela de urgência (art. 300 do CPC).

Superado o argumento de ilegalidade na consolidação da propriedade, não comporta acolhimento o pedido para suspender os efeitos dos leilões extrajudiciais.

É verdade que não se pode impor à parte ônus probatório de cumprimento impossível (art. 373, § 1º, do CPC), o que deve abrir a possibilidade de que a concessão da tutela requerida possa ser reapreciada após a integração da relação jurídico-processual, com o comparecimento do Banco-réu nos autos de origem. Bom é dizer que a averbação da consolidação da propriedade do imóvel, conforme matrícula de fl. 48, ocorreu em setembro de 2024, situação que não traz clareza e torna ainda mais duvidosa a alegação de irregularidade no procedimento e/ou comunicação de realização dos atos aos autores.

Essa conclusão emerge dos poucos elementos trazidos pelos autores e do ajuizamento da ação de conhecimento ocorrida apenas em 21/2/2025, ou seja, cinco meses após a alegada consolidação da propriedade em favor do Banco-réu.

Nesse contexto, convém aguardar a contestação do Banco-réu para subsidiar eventual decisão sobre a questão, valendo lembrar que sequer depositaram judicialmente os valores para purgação da mora que dizem recusada. Daí a ausência de demonstração do risco de dano irreparável ou de difícil reparação.

Desse modo, em cognição perfunctória, sem constatar irregularidade formal no procedimento extrajudicial, de rigor a manutenção da decisão agravada.

A propósito esta 31ª Câmara de Direito Privado
deste Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE, COM PEDIDO DE TUTELA LIMINAR PARA SUSPENSÃO DE LEILÕES. PEDIDO DE CONCESSÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. MATÉRIA AINDA NÃO DECIDIDA EM PRIMEIRO GRAU. RECURSO NÃO CONHECIDO NESSA PARTE, COM OBSERVAÇÃO. Considerando que o tema pertinente à concessão da gratuidade da justiça não foi objeto de análise em primeiro grau, não pode ser conhecido, sob pena de supressão de um grau de jurisdição. Entretanto, em prol de garantia de acesso à Justiça, será enfrentado o inconformismo deduzido no recurso; porém, se negado, responderá o agravante pelo preparo. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE, COM PEDIDO DE LIMINAR PARA SUSPENSÃO DE LEILÕES. INTERPOSIÇÃO DE RECURSO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA CONCESSÃO DA TUTELA LIMINAR. AUSENTES ELEMENTOS QUE COLOQUEM EM DÚVIDA A REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO DE EXPROPRIAÇÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO IMPROVIDO. Verificada a documentação que instruiu a petição inicial, o autor não negou a inadimplência, mas sustentou nulidade no procedimento extrajudicial. O Banco Bradesco S/A é credor fiduciário e, com o inadimplemento do fiduciante, foi transferida a propriedade resolúvel do imóvel indicado como garantia do cumprimento das obrigações assumidas, com amparo no art. 26 da Lei nº 9.514/97. Todo o procedimento previsto na legislação pertinente foi observado na expropriação extrajudicial do bem imóvel.” (Agravado de Instrumento 2198960-28.2024.8.26.0000, relator Desembargador Adilson de Araujo, julgado em 6/8/2024)

Posto isso, por meu voto, **dou provimento parcial ao agravo de instrumento** apenas para conceder a gratuidade no recolhimento do preparo recursal exclusivamente para o presente recurso ora interposto.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator