



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441091

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2107666-55.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são agravantes WAGNER LUIZ GONÇALVES TEIXEIRA e GISLAINE ROBERTA INOCENCIO TEIXEIRA, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2107666-65.2025.8.26.0000

Comarca: São José do Rio Preto (4ª. Vara Cível)

Agravantes: Wagner Luiz Gonçalves e outra

Agravado: Banco Santander (Brasil) S/A

Juíza: Marina de Almeida Gama

Voto nº 23.751

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação Anulatória – Alienação Fiduciária – Decisão que indeferiu a antecipação de tutela pleiteada, antes da formação do contraditório – Irresignação dos autores – Não acolhimento – Hipótese em que está incontroversa a formalização do contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia, bem como o inadimplemento das parcelas, que ensejou a consolidação da propriedade em nome do Banco agravado – Impossibilidade de se presumir a existência de irregularidade no procedimento expropriatório, ante a alegada ausência de intimação acerca da designação dos leilões – Requisitos do artigo 300 do CPC não caracterizados – Decisão mantida – Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo ativo, interposto contra a r. decisão colacionada em fl. 70 (fl. 65 na origem), que indeferiu a antecipação de tutela pleiteada antes da formação do contraditório.

Alegam os agravantes, em preliminar, que enfrentam grave crise financeira, não possuindo condições financeiras para arcar com o recolhimento das custas e despesas processuais, sem prejuízo do seu próprio sustento, razão pela qual pleiteiam a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça, os quais também foram pleiteados na origem, mas ainda não foram analisados pelo Juízo “a quo”. No mérito, salientam que não foram intimados acerca dos leilões designados, caracterizando a existência de vício no procedimento adotado pelo agravado, em inobservância da Lei nº 9.514/97, que autoriza a anulação dos atos posteriormente

praticados. Dizem que existe evidente risco de dano grave e de difícil reparação, que justifica a concessão da liminar pleiteada, inclusive em antecipação dos efeitos da tutela recursal. Salientam que não é possível exigir dos agravantes a produção de prova negativa, no sentido de que não foram intimados dos leilões designados, por constituir prova impossível de ser produzida, conforme precedentes jurisprudenciais colacionados. Salientam que estão na iminência de ter seu imóvel arrematado por terceiro, sem a regular observância do procedimento previsto na legislação especial, justificando a concessão da tutela de urgência requerida, nos termos do artigo 300 do CPC. Por fim, requerem a reforma da r. decisão agravada, para conceder a tutela recursal requerida, com atribuição de efeito suspensivo ativo, a fim de determinar a suspensão dos efeitos dos leilões já realizados, bem como de qualquer outra tentativa de alienação que venha a ocorrer, oficiando-se o Cartório de Registro de Imóveis.

É o relatório.

Desnecessária a intimação do agravado, na forma do art. 1.019, inciso II, do CPC, ante a inexistência de prejuízo.

De plano, tendo em vista que o pedido de concessão dos benefícios da gratuidade da justiça apresentado na origem, está pendente de apreciação, é possível a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça em favor dos agravantes, exclusivamente para o processamento deste recurso, nos termos do artigo 98, § 5º, do CPC.

O recurso não comporta provimento.

No caso vertente, está incontroverso que em 16/09/2021, as partes firmaram o Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia em fls. 31/50 na origem, relativa ao financiamento de bem imóvel, além de estar incontroverso o inadimplemento das parcelas, que ensejou a consolidação da propriedade do imóvel em favor do Banco agravado, conforme averbação realizada em 15/01/2025 na matrícula do imóvel em fls. 51/56 na origem.

Assim, apesar de não ter possível exigir dos agravantes a produção de prova negativa, no sentido de que, efetivamente, não foram intimados acerca dos leilões designados para os dias 26/02/2025 e 28/02/2025, é certo que os agravantes obtiveram acesso ao edital colacionado em fls. 61/63 na origem, não sendo possível presumir que, de fato, não ocorreu a regular intimação, na forma do § 2º-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, que não precisa ser realizada, necessariamente, de forma pessoal.

Dessa forma, em juízo de cognição sumária, não é possível presumir a existência de eventual irregularidade no procedimento expropriatório, o que impede a concessão da liminar pleiteada, antes da instauração do contraditório e regular dilação probatória, eis que não preenchido um dos requisitos previstos no artigo 300 do CPC, relativo a relevância da fundamentação.

Nesse sentido, já decidiu esta C. 32ª Câmara:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Alienação fiduciária de imóvel – Ação de renegociação contratual c/c tutela de urgência – Objetivo da autora da ação, adquirente do imóvel, de repactuar a dívida – Pedido de liminar para a suspensão da transferência extrajudicial do imóvel e do leilão, já designado – Decisão agravada que indeferiu o pedido e deve ser mantida – Agravante que confessa ser devedora das parcelas referentes à compra do imóvel, mas aduz que os juros cobrados pela financeira são abusivos – Eventual discussão acerca da inconsistência do contrato ou abusividade da cobrança não impedia a credora de ir atrás de seu direito pelos meios legais – Existência de notificação à devedora acerca do início do procedimento de alienação extrajudicial, tal como foi admitido no próprio agravo – Devedora que acabou tomando ciência da data do leilão por outros meios, segundo afirma, inclusive interpondo o presente recurso dez dias antes da data da primeira praça – Ausência de prejuízo – Possibilidade da devedora de manifestar interesse na aquisição no dia do leilão – Recurso improvido.” (AI nº 2022685-93.2025.8.26.0000, Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 19/02/2025).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Tutela de urgência. Indeferimento na origem. Insurgência da autora. - Tutela de urgência. Não cabimento. Ausentes os requisitos autorizadores do deferimento da medida. Ausente probabilidade do direito invocado. Mora bem caracterizada. Inadimplemento incontroverso. Recomendável aguardar a formação do contraditório e a regular instrução processual para melhor elucidação do caso. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (AI nº 2230599-64.2024.8.26.0000, Relatora: Claudia Menge, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 22/08/2024).

“AÇÃO ANULATÓRIA - PEDIDO DE CONCESSÃO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA PARA AFASTAR A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE E SUSPENDER O PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA, NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514/97 – ALEGADA IRREGULARIDADE DA INTIMAÇÃO PARA FINS DE CONSTITUIÇÃO EM MORA – NÃO RECONHECIMENTO - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS JURÍDICOS APTOS A OBSTAR A EXCUSSÃO DA GARANTIA - INEXISTÊNCIA DE REQUISITO CONSTANTE NO ARTIGO 300 DO CPC – INDEFERIMENTO MANTIDO RECURSO DESPROVIDO.” (AI nº 2163112-77.2024.8.26.0000, Relator: Andrade Neto, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 14/06/2024).

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator