



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451775

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2114848-92.2025.8.26.0000, da Comarca de Ubatuba, em que é agravante PIETRA MARY ROLIM DOS SANTOS, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

LUIZ EURICO
Relator
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2114848-92.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: PIETRA MARY ROLIM DOS SANTOS

AGRAVADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

ORIGEM: FORO DE UBATUBA - 1ª VARA CÍVEL

RELATOR: DES. LUIZ EURICO

VOTO Nº 56276

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL CUMULADA COM LIMINAR DE CANCELAMENTO E SUSPENSÃO DE AVERBAÇÃO - TUTELA DE URGÊNCIA - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES NESTE MOMENTO PROCESSUAL – NECESSIDADE DE FORMAÇÃO DO CONTRADITÓRIO - RECURSO NÃO PROVIDO

Agravo de instrumento interposto contra a decisão a fls. 154/158, em ação anulatória de leilão extrajudicial cumulada com liminar de cancelamento e suspensão de averbação, indeferiu o pedido de tutela de urgência por ausência dos requisitos.

Busca a Recorrente a reforma do pronunciamento, alegando, em suma, estar demonstrada a presença dos requisitos para a concessão da tutela de urgência.

Relata que os litigantes dos autos nº 1002167-31.2016.8.26.0642 decidiram transmitir uma casa para o nome da filha menor. Aduz que o genitor da menor vendeu irregularmente o imóvel para terceiro e que ingressaram com ação declaratória de nulidade de negócio jurídico para extinguir o usufruto e para declarar nulidade da venda.

Menciona que na ação de cumprimento de sentença foi determinada a indisponibilidade dos direitos relacionados ao contrato para que o imóvel não fosse vendido a terceiro e para que se procedesse à

averbação no cartório de registro de imóvel.

Narra que depois de um ano, o Banco ingressou com embargos de terceiro pleiteando o cancelamento da indisponibilidade decretada na ação de cumprimento de sentença.

Conta que a ação foi julgada procedente na primeira instância, mas que em sede de apelação, foi dado parcial provimento ao recurso, para que fosse permitida a averbação da indisponibilidade do imóvel, mas que não é oponível à credora fiduciária e não subsiste à eventual alienação em hasta pública posterior à consolidação da propriedade em seu favor.

Alude que houve a interposição do recurso especial com pedido de feito suspensivo, mas que ainda não foi apreciado pelo Tribunal Superior.

Sustenta que após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida.

Pleiteia a reforma da decisão agravada para que seja determinada suspensão dos efeitos do leilão negativo até a decisão final da demanda; para que seja oficiado o cartório de registro de imóvel de Ubatuba-SP em caso de deferimento da liminar e para que o Banco informe se houve alienação posterior do imóvel.

É o relatório

As razões recursais não merecem prosperar.

A medida excepcional requerida em primeira instância funda-se na probabilidade da existência do direito invocado, com base em elementos capazes convencer o juiz de suas alegações e da necessidade de concedê-la ante o perigo de dano e risco ao resultado útil do processo.

No caso dos autos, de fato, não estão presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência, sendo prematuro decidir, neste momento, sobre situação dotada de certa obscuridade e nitidamente passível de controvérsia o que se presume pelo teor da decisão agravada que assim argumentou:

O que fora doado à autora, como já dito, repise-se, foram os direitos aquisitivos sobre o imóvel, cuja propriedade plena somente seria adquirida pelo doador (e, conseqüentemente e em seguida, pela donatária) após o adimplemento da integralidade do saldo devedor do financiamento imobiliário. Desse modo, estando o devedor fiduciante em mora, era plenamente possível e devida a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e a realização dos leilões previstos na Lei nº 9.514/1997. Em verdade, em análise minuciosa, evidencia-se que a parte autora pretende rediscutir, nesta ação nova, matéria fática que já está sendo objeto de discussão ampla e integral, pelas partes, nos embargos de terceiro nº 1001098-17.2023.8.26.0642, ainda em trâmite, estando pendente de análise o Agravo em Recurso Especial interposto pela genitora da autora.

Assim sendo, até aqui, resta apenas versão unilateral, não respaldada por elemento indicativo de concessão antecipatória, pois matéria enseja verificação mais aprofundada, possível após a instalação do contraditório.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

**LUIZ EURICO
RELATOR**