Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Gab. 05 - 29ª Câmara de Direito Privado

Rua Conde de Sarzedas, 38, Gabinete 115 - Bairro: Centro - CEP: 01512-000 - Fone: (11)2526-7202 - https://www.tjsp.jus.br/ - Email: gabmdaccache@tjsp.jus.br

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 4058124-97.2026.8.26.0000/SP

PROCESSO ORIGINÁRIO: Nº 4000539-26.2026.8.26.0279/SP
RELATOR: JUIZ MÁRIO DACCACHE

AGRAVANTE: BANCO INTER S.A

AGRAVADO: MILENA APARECIDA BANDONI MELO

RELATÓRIO

VOTO Nº 16545

Agravo de instrumento contra decisão que, em ação anulatória de procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária, deferiu parcialmente tutela de urgência para suspender o leilão extrajudicial e quaisquer atos expropriatórios relacionados ao imóvel indicado na inicial, bem como os efeitos da consolidação da propriedade.

Sustenta o agravante, em síntese, que o procedimento previsto na Lei nº 9.514/1997 foi regularmente observado. Afirma que as devedoras foram devidamente intimadas para purgar a mora por intermédio do Oficial de Registro de Imóveis, mas deixaram transcorrer o prazo legal sem qualquer providência. Alega, ainda, que houve comunicação das datas dos leilões por meio dos canais admitidos pela legislação vigente, de modo que inexiste irregularidade apta a justificar a suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade.

Recurso tempestivo, preparado e processado sem efeito suspensivo.

Contraminuta apresentada.

VOTO

O recurso tem provimento.

A controvérsia, neste momento processual, limita-se à verificação da presença dos requisitos que autorizaram a concessão da tutela de urgência.

O juízo singular considerou presentes elementos indicativos de irregularidade no procedimento extrajudicial, especialmente em razão da alegada ausência das intimações destinadas à constituição em mora e à comunicação dos leilões.

Todavia, ao menos em exame próprio desta fase processual, os documentos apresentados pelo agravante enfraquecem substancialmente a plausibilidade jurídica que serviu de fundamento à medida concedida.

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Gab. 05 - 29ª Câmara de Direito Privado

Com efeito, a documentação juntada ao recurso revela que o Oficial de Registro de Imóveis promoveu diversas diligências destinadas à localização das devedoras e, ao final, procedeu à entrega da notificação em 28 de janeiro de 2026, mediante recebimento formalizado pela destinatária. Consta, ainda, certidão expedida pelo Registro de Imóveis que atesta o transcurso do prazo legal sem purgação da mora.

Em princípio, tais documentos são suficientes para demonstrar a observância do procedimento previsto na Lei nº 9.514/1997 e afastam a premissa adotada na decisão recorrida de inexistência de prova da regularidade da constituição em mora.

Também não se verifica, ao menos por ora, a probabilidade do direito invocado quanto à alegada ausência de comunicação das datas dos leilões.

Isso porque o agravante apresentou documentos indicativos do encaminhamento de comunicações eletrônicas e telegramas destinados às devedoras, circunstância que, em cognição sumária, revela a existência de elementos concretos aptos a demonstrar a observância do disposto no artigo 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997.

Não se ignora a existência de precedentes que reconhecem a necessidade de adequada ciência do devedor acerca da realização dos leilões. Ocorre que a questão demanda análise mais aprofundada após a formação do contraditório, não sendo possível, neste estágio inicial do processo, presumir a irregularidade do procedimento diante da documentação apresentada pelo agravante.

Importante observar, ainda, que a parte agravada afirma encontrar-se em situação de superendividamento e obteve o deferimento dos benefícios da gratuidade judiciária, sem que tenha demonstrado a existência de condições concretas para purgação da mora. Tampouco apontou, ainda que em tese, de que forma as alegadas irregularidades teriam impedido o exercício efetivo dessa faculdade legal. Tais circunstâncias infirmam a insinuação de prejuízo concreto decorrente dos alegados vícios.

Nesse contexto, ausente, por ora, demonstração suficiente da probabilidade do direito invocado pela autora, impõe-se a revogação da tutela de urgência deferida na origem, sem prejuízo de reavaliação da matéria após o desenvolvimento da instrução processual.

Diante do exposto, **voto por dar provimento ao recurso** para revogar a tutela de urgência concedida na origem.

Documento eletrônico assinado por **MÁRIO DACCACHE, Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc2g.tjsp.jus.br/eproc/verifica.php, mediante o preenchimento do código verificador **610000329663v2** e do código CRC **034739b1**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): MÁRIO DACCACHE
Data e Hora: 02/07/2026, às 18:05:43
