



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000073304

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2208639-52.2024.8.26.0000, da Comarca de Porto Ferreira, em que são agravantes PAULO CÉSAR PEREIRA FILHO e STEPHANE MOURA CALERO PEREIRA, são agravados BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, MARCELO CARVALHO E SILVA e ANA ELISA FRANCO ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 2.366 - vvp

Agravo de Instrumento nº: 2208639-52.2024.8.26.0000

Comarca: Porto Ferreira - 2ª Vara Cível

Juiz prolator: Leonardo Cristiano Melo

Agravante: Paulo César Pereira Filho e outro

Agravado(a): Banco Santander (Brasil) S/A e outros

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA MANTER OS DEVEDORES NA POSSE DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE.

1. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a tutela provisória para manutenção dos agravantes na posse de imóvel até o fim da ação da anulação do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária. Os agravantes alegam dificuldades financeiras que resultaram na venda do imóvel sem observância dos trâmites legais, incluindo citação por edital em jornal fora da comarca, impedindo o exercício do direito de preferência.

2. A questão em discussão consiste em verificar se houve falha na intimação dos agravantes sobre os leilões, o que justificaria sua nulidade e a concessão da tutela de urgência para manutenção na posse do imóvel.

3. Razões de Decidir: O credor comprovou o envio de notificações sobre os leilões aos endereços constantes no contrato, incluindo correspondência eletrônica, conforme art. 27-A, §2º, da Lei nº 9.514/97. Os editais dos leilões foram publicados em jornal de notória relevância, cumprindo o procedimento legal e o disposto contratualmente. Não demonstrada a probabilidade do direito para concessão da tutela de urgência. Decisão mantida.

RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de tutela de urgência contra decisão que indeferiu a tutela provisória que visava a manutenção dos agravantes na posse do imóvel até o fim da ação.

Os agravantes afirmam que enfrentaram dificuldades financeiras e atrasaram o pagamento. Desse atraso, ocorreu a venda do imóvel, alegando que não foram seguidos os trâmites da legislação que trata sobre o tema.

Os agravantes entendem que somente foram citados por edital, e em jornal que não era de sua comarca, descumprindo cláusula contratual. Dessa forma, não conseguiram exercer o direito de preferência, o que torna o leilão nulo. Sustentam que devem ser antecipados os efeitos da tutela recursal em razão de que podem sofrer as consequências de possível ação de reintegração de posse. Requerem a manutenção na posse do bem até o final da ação.

Foi indeferido o pedido de antecipação da tutela recursal (fls. 125-126).

O agravado Santander apresentou contraminuta. Sustenta que a propositura da ação tem mero caráter procrastinatório e que os agravantes confessaram a respectiva mora. Que o agravante Paulo foi intimado a purgar a mora e se manteve inerte, dando ensejo à consolidação da propriedade.

Ainda, que foram realizadas as intimações quanto às datas dos leilões, enviadas ao endereço registrado no contrato, sendo realizada também a publicação de edital divulgando os dias dos leilões, também notificando-os por *WhatsApp* e *e-mail*. Requer seja negado provimento ao agravo e mantida a decisão que indeferiu o pedido liminar.

É o relatório.

Os agravantes insurgem-se contra a decisão alegando que não foram intimados pessoalmente sobre a realização dos leilões, impedindo-os de exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel.

Conforme previsão do art. 27-A, §2º, da Lei nº 9.514/97, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes no contrato, inclusive ao endereço eletrônico. Nos autos de origem, em fls. 198-201, o credor apresentou o envio de telegramas com a notificação dos leilões aos endereços dos devedores que constavam no contrato, bem como efetuou o envio ao endereço eletrônico (fls. 205-208), cuja entrega foi confirmada. Logo, ao que se percebe neste momento processual, houve a observância do procedimento legal, considerando também que os devedores tinham o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dever de comunicar o credor em caso de mudança dos endereços apresentados.

Ademais, os editais dos leilões foram publicados de acordo com o item 17.1, uma vez que o jornal de publicação é periódico de notória relevância e distribuição, dando oportunidade de conhecimento aos possíveis interessados de arrematarem o imóvel.

Portanto, não demonstrada a probabilidade do direito apta a permitir a concessão da tutela de urgência, cuja objeto de discussão deverá ter seu conhecimento aprofundado pelo contraditório no juízo “a quo”, meu pronunciamento final é pelo IMPROVIMENTO do presente recurso, mantendo-se a decisão agravada.

EDUARDO GESSE

Relator