



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
19ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 – Porto Alegre/RS – CEP 90110-906

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5205944-93.2026.8.21.7000/RS

TIPO DE AÇÃO: Alienação fiduciária

AGRAVANTE: JAIR ROSA MONTEIRO

AGRAVANTE: ROSANA TERESINHA FERREIRA DE MATOS DA ROSA

AGRAVADO: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

AGRAVADO: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Trata-se, na origem, de ação anulatória de procedimento de consolidação e execução extrajudicial ajuizada por **JAIR ROSA MONTEIRO** e **ROSANA TERESINHA FERREIRA DE MATOS DA ROSA** contra **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.** e **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**. A pretensão dos autores é a declaração de nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária sobre o imóvel residencial situado na Rua Itaimbezinho, n.º 268, CA 2, bairro COHAB C, Gravataí/RS, com matrícula n.º 70.177 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí/RS, com fundamento, entre outros, na ausência de anuência do primeiro autor ao contrato de alienação fiduciária e na falta de intimação pessoal dos devedores fiduciários para purgação da mora, nos termos do art. 26 da Lei n.º 9.514/1997.

O juízo de origem indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência (evento 12.1 da origem):

"[...] O artigo 300 do CPC exige, para a concessão da tutela de urgência, a demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano. Em análise preliminar, a probabilidade do direito não se mostra presente. Os autores fundamentam o pedido na suposta falta de consentimento do coproprietário Jair Rosa Monteiro e na ausência de intimação pessoal para purgar a mora. Contudo, o contrato de financiamento qualifica expressamente ambos os autores, Jair e Rosana, como 'DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)', e o manifesto de assinaturas indica a participação de ambos no negócio. Além disso, ambos constam como devedores solidários, sendo legitimados para o recebimento de notificações, o que, em princípio, enfraquece a tese de nulidade por vício de intimação. Sendo assim, os argumentos iniciais perdem força diante das próprias cláusulas contratuais. Quanto às alegações remanescentes, necessitam de contraditório para serem analisadas.

O perigo de dano, embora existente em razão da iminência de leilão do imóvel residencial, não é suficiente, por si só, para justificar o deferimento da medida. A concessão da tutela de urgência depende da presença cumulativa dos requisitos legais. Na ausência de probabilidade do direito, o risco de perda do bem representa uma consequência previsível do inadimplemento contratual em uma operação com garantia de alienação fiduciária, e não um dano decorrente de ato ilícito praticado pelas rés. Dessa forma, ausente um dos pilares para a concessão da medida, seu indeferimento é a medida que se impõe.

3. DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, com fundamento no artigo 300 do Código de Processo Civil:

a) **DEFIRO** o benefício da gratuidade da justiça à parte autora;

b) **INDEFIRO** o pedido de tutela provisória de urgência, uma vez que, em análise preliminar, não se encontram preenchidos os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil;

c) **CITEM-SE** as rés, preferencialmente por meio eletrônico, nos endereços indicados na petição inicial, para, querendo, apresentarem contestação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de serem considerados verdadeiros os fatos alegados na inicial, nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil;

d) Tendo em vista a manifestação de desinteresse da parte autora na realização de audiência de conciliação (art. 319, VII, CPC), e considerando a natureza da controvérsia, deixo de designar, por ora, a audiência prevista no artigo 334 do mesmo diploma legal;

e) Com a juntada da contestação, intime-se a parte autora para, querendo, apresentar réplica no prazo de 15 (quinze) dias. [...]"

Inconformado, recorrem os autores. Em suas razões recursais (evento 1.1), defendem a presença dos requisitos para concessão da tutela de urgência, reiterando a ausência de sua anuência válida ao contrato de alienação fiduciária e a falta de sua intimação pessoal para purgação da mora, em violação ao art. 26, §3º, da Lei n.º 9.514/1997. Requerem a antecipação da tutela recursal para suspensão dos atos expropriatórios sobre o imóvel.

Decido.

O art. 1.019, I, do CPC, dispõe que o relator “**poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão**”.

Para tanto, cabe à parte demonstrar, ao menos superficialmente, os requisitos exigidos pelo art. 300 do CPC, quais sejam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Na hipótese, o agravante sustenta dois fundamentos principais: **(i)** a ausência de sua anuência válida ao contrato de alienação fiduciária; e **(ii)** a falta de sua intimação pessoal para purgação da mora antes da consolidação da propriedade.

Quanto à ausência de anuência ao contrato, o agravante afirma não reconhecer a assinatura aposta no instrumento. Contudo, a análise do documento (evento 1.10 da origem) demonstra que o contrato foi formalizado por meio do Assinador Registro de Imóveis, portal de assinaturas eletrônicas desenvolvido pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

Ao verificar a validade do documento pelo *link* de validação disponível no próprio instrumento, constata-se que a assinatura atribuída a Jair Rosa Monteiro foi realizada em 24/04/2025, às 14:06, mediante certificado digital ICP-Brasil, com o CPF 763.020.670-49, e vinculada ao endereço de e-mail jairmonteiro268@gmail.com, o mesmo informado pelo próprio autor na petição inicial (evento 1.1 da origem) e nos demais documentos por ele assinados, como a procuração e a declaração de hipossuficiência (eventos 1.3 e 1.5 da origem).

Não há, neste momento, probabilidade do direito quanto ao fundamento da ausência de anuência válida por Jair.

Quanto à ausência de intimação pessoal para purgação da mora, a situação é distinta. O art. 26, §3º, da Lei n.º 9.514/1997 exige que a intimação para purgação da mora seja feita *pessoalmente* ao devedor fiduciante:

Art. 26. [...]

*§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no **art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973** (Lei de Registros Públicos)*

O agravante alega, especificamente, não ter sido pessoalmente intimado. Trata-se de fato negativo, cuja prova não pode ser razoavelmente exigida do autor em sede de cognição sumária, conferindo a verossimilhança ao alegado, especialmente considerando que os negócios devem se nortear pela princípio da boa-fé.

Diante disso, reconheço probabilidade do direito quanto à tese de ausência de intimação pessoal, suficiente para a concessão da tutela em cognição sumária.

O perigo de dano é patente, já que o imóvel já foi levado a leilão (evento 1.11), e a realização de eventual alienação a terceiro de boa-fé tornaria o provimento do recurso inútil ou de reparação muito difícil. A perda do imóvel residencial dos autores configura risco ao resultado útil do processo, justificando a medida.

Sopesando os prejuízos de ambos os lados, a concessão da tutela até o julgamento do mérito do agravo, após o contraditório, é a medida mais equilibrada.

Nesse sentido, este Tribunal já decidiu:

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA. SUSPENSÃO DO LEILÃO. I. CASO EM EXAME:1. Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pelo agravante, nos autos da ação anulatória de leilão extrajudicial, que objetivava a suspensão do leilão de seu imóvel residencial, agendado para 15/10/2025. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:1. Há duas questões em discussão: (i) preliminares de falta de interesse de agir e

ausência de dialeticidade recursal; (ii) presença dos requisitos para a concessão da tutela de urgência visando a suspensão do leilão extrajudicial do imóvel do agravante. III. RAZÕES DE DECIDIR:1. A preliminar de falta de interesse de agir não se sustenta, pois o agravante, na qualidade de devedor fiduciante e possuidor direto do imóvel, possui interesse processual em buscar a tutela jurisdicional para anular o procedimento que culminou na consolidação da propriedade e designação de leilão de seu lar.2. A preliminar de ausência de dialeticidade recursal também não prospera, pois o agravante contrapõe-se diretamente ao raciocínio do juízo a quo, atacando os fundamentos da decisão recorrida.3. A probabilidade do direito invocado pelo agravante emerge da análise do procedimento de consolidação da propriedade em contratos de alienação fiduciária, regido pela Lei nº 9.514/1997, que exige a intimação pessoal do devedor fiduciante para purgar a mora.4. **A alegação de ausência de intimação pessoal, em juízo de cognição sumária, reveste-se de verossimilhança, sendo excessivamente gravoso impor ao devedor o ônus de comprovar um fato negativo, cabendo ao credor demonstrar a regularidade do procedimento.**5. O perigo de dano é evidente, pois a concretização do leilão e a arrematação do imóvel por terceiro de boa-fé criariam situação de difícil reversão, com a perda da moradia do agravante e sua família, direito fundamental previsto no art. 6º da Constituição Federal.6. A análise sob o prisma da proporcionalidade reforça a necessidade de reforma da decisão, pois a concessão da medida suspensiva não acarreta prejuízo irreparável ao agravado, que poderá retomar os atos expropriatórios caso se sagre vencedor ao final da demanda. IV. DISPOSITIVO E TESE:1. Preliminares rejeitadas.2. Recurso provido para determinar a suspensão do leilão extrajudicial do imóvel objeto da matrícula nº 64.376 do Registro de Imóveis da Comarca de Viamão/RS, bem como de quaisquer atos expropriatórios subsequentes, até o julgamento de mérito da ação anulatória.Tese de julgamento: 1. A suspensão do leilão extrajudicial é medida que se impõe quando há alegação plausível de ausência de intimação pessoal do devedor fiduciante para purgar a mora, requisito essencial para a validade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, arts. 1º, III, 5º, LV, 6º; CPC/2015, arts. 300, 932, III, 1.019, I; Lei nº 9.514/1997, art. 26, §§ 1º e 3º.Jurisprudência relevante citada: TJRS, Agravo de Instrumento, Nº 52968428920258217000, Vigésima Câmara Cível, Rel. Walda Maria Melo Pierro, j. 27-11-2025.(Agravo de Instrumento, Nº 53070287420258217000, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vanise Röhrig Monte Aço, Julgado em: 05-03-2026)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL PARA PURGAR A MORA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. **A alegação de ausência de intimação pessoal constitui fato negativo de difícil comprovação pela autora, sendo razoável, em sede de cognição sumária, presumir a veracidade de tal alegação com base no princípio da boa-fé.**2. A controvérsia fática sobre a efetividade da intimação pessoal da devedora, apesar da certidão apresentada pela instituição financeira, demanda cognição exauriente e dilação probatória, não sendo o agravo de instrumento o meio adequado para o esgotamento da prova.3. O perigo de dano é manifesto para a autora, que poderia perder definitivamente seu imóvel caso os leilões fossem realizados, enquanto a manutenção da suspensão não acarreta risco de dano grave ou irreversível para a instituição financeira.4. A discussão sobre a possibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade e a aplicação da Lei n.º 13.465/2017 são questões de mérito, que demandam aprofundamento instrutório no curso da ação principal. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.(Agravo de Instrumento, Nº 50638035120268217000, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Fernando Carlos Tomasi Diniz, Julgado em: 07-03-2026)

Ante o exposto, **DEFIRO a antecipação da tutela recursal** para suspender os atos expropriatórios sobre o imóvel de matrícula n.º 70.177 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí/RS, notadamente a realização de leilões, até o julgamento do mérito do presente agravo de instrumento, após o contraditório.

Comunique-se ao juízo de origem.

Intimem-se, inclusive a agravanda, para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo legal.

Diligências legais.

Documento assinado eletronicamente por **RUTE DOS SANTOS ROSSATO, Desembargadora Relatora**, em 24/06/2026, às 17:50:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20011291084v8** e o código CRC **d135c741**.

Informações adicionais da assinatura:
 Signatário (a): RUTE DOS SANTOS ROSSATO
 Data e Hora: 24/06/2026, às 17:50:24