



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5023906-80.2026.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS CARSTENS KOHLER

AGRAVANTE: CRISTINI BIANCO FREIRE

AGRAVADO: ITAU UNIBANCO S.A.

RELATÓRIO

Cristini Bianco Freire interpôs Agravo de Instrumento (evento 1, INIC1) contra a interlocutória proferida pelo 11º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário nos autos da "ação anulatória de leilão extrajudicial" n. 5001013-48.2026.8.24.0048, proposta pela ora Agravante em face de Itaú Unibanco S.A., nos seguintes termos:

I. Trata-se de pedido de tutela de urgência formulado nos autos de ação anulatória de consolidação de propriedade em que a parte autora pretende a suspensão os efeitos do leilão extrajudicial, para efeito de impedir a transferência da propriedade ao arrematante, obstar o registro da arrematação na matrícula do imóvel e sustar a imissão na posse (evento 1).

Declinada a competência (evento 11), a parte autora apresentou emenda à inicial, informando o esbulho possessório por parte do arrematante, que ingressou no imóvel de forma unilateral, sem ordem judicial e sem mandado de imissão na posse (eventos 15-18).

Os autos vieram conclusos.

II. A tutela de urgência, cautelar ou antecipada, será concedida, em caráter antecedente ou incidental, "quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo". Cumulativamente aos dois requisitos anteriores, se de natureza antecipada (satisfativa), "não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão" (CPC, arts. 294, parágrafo único, e 300, caput e § 3º).

No caso, em análise preliminar dos registros processuais, verifica-se a existência do processo nº 5003847-29.2023.8.24.0048, distribuído em 10/11/2023 perante o 14º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário, envolvendo as mesmas partes e a mesma relação jurídica contratual (contrato nº 10170514708), cujos desdobramentos, em resumo, são os seguintes:

- a) 20/11/2023: o pedido de tutela de urgência de natureza antecipada foi indeferido;*
- b) 11/12/2023: contra a decisão foi interposto o recurso de agravo de instrumentos nº 5075529-91.2023.8.24.0000;*
- c) 09/04/2024: o recurso de agravo de instrumentos nº 5075529-91.2023.8.24.0000 foi provido em parte;*
- d) 16/04/2024: proferida sentença, revogando a tutela de urgência deferida no agravo de instrumento nº 5075529-91.2023.8.24.0000 e julgando improcedentes os pedidos formulados;*
- e) 17/07/2025: contra a sentença foi interposto recurso de apelação;*
- f) 30/09/2025: foi negado provimento ao recurso de apelação;*
- g) 23/01/2026: interposto recurso especial;*
- h) 14/03/2026: indeferido o pedido de tutela cautelar antecipada no TutPrv na PETIÇÃO Nº 18834 - SC (2026/0058304-1)*

Nesse contexto, a pretensão ora deduzida já foi objeto de análise nos autos nº 5003847-29.2023.8.24.0048 (14º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário) e está pendente de julgamento no Superior Tribunal de Justiça, inclusive com pleito liminar indeferido.

Com efeito, a tentativa de obter, via nova ação, provimento que foi expressamente revogado e negado no processo originário configura via inadequada.

III. Isso posto, INDEFIRO a antecipação da tutela e determino a intimação da parte autora para, no prazo de 15 (quinze) dias, manifestar-se sobre a aparente litispendência com os autos nº 5003847-29.2023.8.24.0048.

Após, voltem conclusos.

(evento 19, DESPADECI).

Nas razões recursais, a Agravante aduziu, em síntese, que: (a) "a decisão agravada incorre em equívoco ao confundir a relação contratual com a proteção possessória"; (b) "Ainda que se discutisse a validade do leilão, ninguém pode tomar posse por meios próprios"; (c) "O ingresso no imóvel: • ocorreu sem autorização; • sem mandado judicial; • aproveitando-se da ausência temporária da agravante"; (d) "A arrematação não autoriza a



imissão na posse sem observância do devido processo legal"; e (e) "Os bens pessoais da agravante estão dentro do imóvel, assim como seus veículos estão na garagem, mas o arrematante invadiu o imóvel, sem ordem judicial, e impede a entrada da requerente e ainda sob ameaça, doc. anexo."

A antecipação da tutela recursal foi deferida pelo eminente Desembargador Antônio Augusto Baggio e Ubaldo em regime de plantão (evento 5, DESPADEC1).

Na sequência, o reclamo foi redistribuído a esta relatoria pela prevenção decorrente dos autos n. 5075529-91.2023.8.24.0000/TJSC (evento 23, DESPADEC1).

Sem o oferecimento da contraminuta, o Reclamo volveu concluso para julgamento.

É o necessário escorço.

VOTO

Uma vez preenchidos os requisitos de admissibilidade, o Recurso é conhecido.

Do Inconformismo

A Autora pugna pela reforma da decisão que denegou a tutela de urgência clamada na exordial.

Pois bem.

Trata-se a tutela de urgência de uma prestação jurisdicional satisfativa, mas de cunho provisório, deferida mediante a formação de um mero juízo de cognição sumária (não exauriente), nas hipóteses excepcionais em que o provável titular do direito invocado não possa suportar o ônus da demora processual sem risco de padecer prejuízo relevante (*periculum in mora*).

A propósito, o art. 300 do CPC dispõe que:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer; podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Acerca da prova inequívoca da verossimilhança da alegação indispensável à concessão da tutela antecipada, ensina o festejado Desembargador Hélio do Valle Pereira:

A "verossimilhança da alegação" e a "sua prova inequívoca" têm em conta o direito verberado pelo acionante. São a causa de pedir e o pedido que são trazidos por ele. Para alcançar a antecipação da tutela, deverá o autor apresentar uma tese jurídica consistente, é dizer, uma interpretação jurídica que seja convincente, que não esteja sujeita a uma compreensão diversa. Não que se pretenda que o Direito possa ser unívoco (com somente uma possível interpretação), mas que no caso concreto a visão do autor seja a mais plausível, aquela que traga um destacado conforto. Claro que assim ocorrerá quando houver a esse respeito uma sedimentação doutrinária e jurisprudencial – sem prejuízo, é claro, da apresentação de uma tese original, que ainda não tenha sido submetida ao anterior enfrentamento do foro. O que se exige, em outros termos, é que ao juiz surja uma forte probabilidade de que a exegese apresentada pelo autor seja a certa – ainda que teoricamente possam ser achados argumentos que a desabonem.

Ocorre que a pretensão deve também estar alicerçada em um fato, devendo ele estar bem revelado nos autos. Quer dizer, deve haver provas de que a versão do autor, vista sob o ângulo fático, seja verdadeira. A análise dos elementos de convicção já encartados no processo hão de demonstrar a perspectiva de que a narrativa do autor seja autêntica.

(Manual de direito processual civil: Roteiros de Aula - Processo de Conhecimento. 2ª ed. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008. p. 562-563).

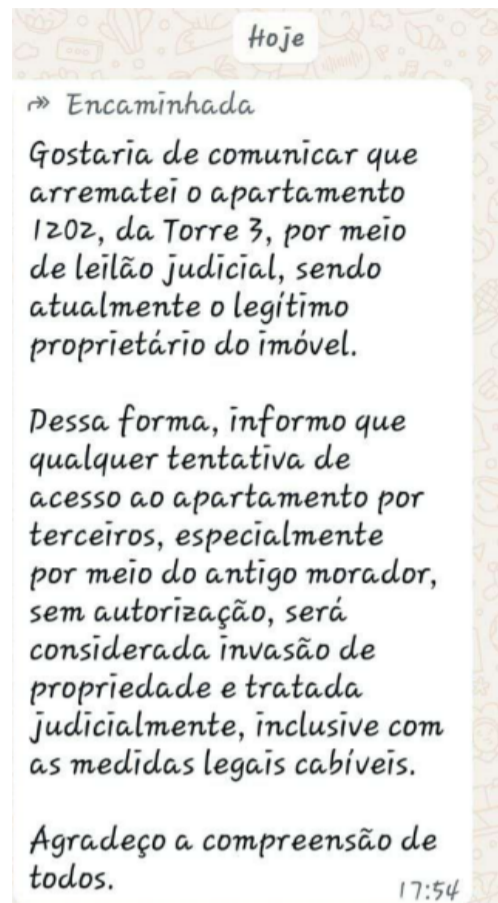
No caso vertente, exsurge que a Demandante formulou dois pedidos de tutela provisória de urgência.

O primeiro contra o Credor Fiduciário, aduzindo a nulidade do leilão extrajudicial do imóvel. Tal alegação, no entanto, não é verossímil, tendo em vista que a pretensão vertida pela Demandante nos autos n. 5003847-29.2023.8.24.0048 foi julgada improcedente, de modo que não há, em análise não exauriente, qualquer óbice ao procedimento de consolidação da propriedade pela Instituição Financeira, na forma da Lei n. 9.514/97.

Por outro lado, a Autora alegou que foi esbulhada do bem pelo arrematante, que teria ingressado no imóvel sem mandado judicial, aproveitando-se da ausência temporária da ora Agravante.

Esse segundo pedido foi instruído com boletim de ocorrência (evento 18, DOCUMENTACAO2), que noticia que Patrick, morador do mesmo condomínio, sob a alegação de ter adquirido o bem por meio da hasta pública, ingressou no imóvel sem a autorização da então possuidora.

O relato prestado perante a Autoridade Policial vai ao encontro da captura de tela de mensagem do aplicativo *whatsapp*, supostamente enviada pelo Arrematante. Vejamos :



(processo 5001013-48.2026.8.24.0048/SC, evento 16, DOCUMENTACAO2).

Ora, a tese recursal de que a autora foi esbulhada da posse sem a observância do meio legal - requerimento pelo adquirente de imissão na posse pela via processual adequada - é verossímil, o que aliado ao risco de dano decorrente do fato dos pertences pessoais e do veículo da Recorrente ainda se encontrarem no imóvel, conduz ao deferimento da tutela provisória de urgência, nos moldes já vertidos pela decisão unipessoal proferida ao evento 5, DESPADEC1.

Vale destacar, ainda, que a Demandante já requereu a inclusão do Arrematante no polo passivo da lide na origem (processo 5001013-48.2026.8.24.0048/SC, evento 52, EMENDAINIC1) e que A Alves Maia Administradora de Bens Ltda. interpôs Agravo Interno (processo 5023906-80.2026.8.24.0000/TJSC, evento 26, AGR_INT1) no bojo do presente Inconformismo, qualificando-se como adquirente do imóvel, de modo que não há óbice ao deferimento da tutela provisória de urgência, sobretudo porque o litisconsórcio passivo necessário está em vias de ser regularizado na origem.

Saliento de antemão e deixo bem claro que a decisão ora adotada tem caráter provisório por excelência e leva em conta exclusivamente o meio executório que se deu o desapossamento pelo adquirente do imóvel.

Aliás, não se pode perder de vista que a busca da posse física (direta) guarda distância olímpica da jurídica (indireta), segundo o ordenamento legal vigente.

Portanto, é de rigor a reforma da interlocutória proferida na origem para deferir a tutela provisória de urgência antecipada, determinando-se a reintegração da Autora na posse do apartamento 1202, torre 3, do condomínio "Bali Beach", situado na avenida Nereu Ramos/ Avenida José Temistocles Macedo, n.º 4616, no município de Balneário Piçarras, confirmando-se a decisão unipessoal proferida no evento 5, DESPADEC1.

Em remate, gizo que não incidem os honorários recursais previstos no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, tendo em vista a ausência de arbitramento do estipêndio sucumbencial na decisão recorrida.

É o quanto basta.

Ante o exposto, voto por dar provimento ao Recurso, concedendo a tutela provisória de urgência antecipada para determinar a reintegração da Autora na posse do imóvel, nos balizamentos suso vazados.

Documento eletrônico assinado por **JOSÉ CARLOS CARSTENS KOHLER, Desembargador Relator**, 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.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **7635015v19** e do código CRC **d85abbdc**.

Informações adicionais da assinatura:
 Signatário (a): JOSÉ CARLOS CARSTENS KOHLER
 Data e Hora: 28/04/2026, às 15:50:00