**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5370181-18.2024.8.21.7000/RS**

**TIPO DE AÇÃO:** Sustação/Alteração de Leilão
**RELATORA**: DESEMBARGADORA FABIANA ZILLES

**AGRAVANTE**: MAGDA VIRGINIA MUNHOZ ALAYYAN
**ADVOGADO(A)**: EMERSON LIMA PACHECO (OAB RS043326)
**ADVOGADO(A)**: LEANDRO EDNEI FAGUNDES (OAB RS071304)
**ADVOGADO(A)**: JULIANE ATHALYA LEMOS DO AMARAL (OAB RS134354)

**AGRAVANTE**: ENA MUNHOZ ALAYYAN
**ADVOGADO(A)**: EMERSON LIMA PACHECO (OAB RS043326)
**ADVOGADO(A)**: LEANDRO EDNEI FAGUNDES (OAB RS071304)
**ADVOGADO(A)**: JULIANE ATHALYA LEMOS DO AMARAL (OAB RS134354)

**AGRAVADO**: BMP SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A
**ADVOGADO(A)**: JOAO RAPHAEL PLESE DE OLIVEIRA NEVES (OAB SP297259)
**ADVOGADO(A)**: GUSTAVO FELIPPE MAGGIONI (OAB SP282605)

**AGRAVADO**: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS
**ADVOGADO(A)**: GUSTAVO FELIPPE MAGGIONI (OAB SP282605)
**ADVOGADO(A)**: JOAO RAPHAEL PLESE DE OLIVEIRA NEVES (OAB SP297259)

# EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTES. CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. SUSPENSÃO DE LEILÕES. PREÇO VIL. POSSIBILIDADE. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL QUE DEMANDA DILAÇÃO PROBATÓRIO. TUTELA DE URGÊNCIA E PEDIDO ALTERNATIVO DAS AGRAVADAS DEFERIDO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

## I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento, com o qual a parte recorrente busca a suspensão dos leilões extrajudiciais designados para os dias 18/12/2024 e 20/12/2024, referentes ao imóvel situado na Rua Cruz Alta, nº 192, Esteio/RS, registrado sob a matrícula nº 16.780, em virtude de o preço da avaliação ser considerado vil.

Parte agravada que, em contrarrazões, apresenta pedido alternativo para realizar os leilões pelo preço indicado pelas recorrentes.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: 1) verificar o preenchimento dos requisitos para deferir a tutela de urgência postulada; e 2) possibilidade de acolher o pedido alternativo.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

1) Artigo 300 do CPC. São requisitos para a concessão da tutela de urgência, a probabilidade do direito alegado pela parte (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

2) Caso concreto em que a probabilidade do direito advém da discrepância existente entre a avaliação do imóvel realizada pelas agravadas, em julho de 2023, no valor de R$ 902.900,00, e àquela registrada na matrícula do bem, efetuada em abril de 2022 pelo Banco Santander, no valor de R$ 3.120.000,00.

3) Parte recorrida que deixou de trazer fundamentos ou documentos para contrapor essa questão, pois, tendo em vista a disparidade entre o valor das avaliações realizadas, é necessária a produção probatória para se analisar qual é o valor, de fato, do imóvel objeto do processo. Agravantes que trouxeram avaliações com a inicial, apontando valores divergentes daquele utilizado pelas recorridas.

4) Perigo de dano que também está presente, porque a arrematação do bem, na forma como consignada no edital, poderá trazer prejuízos às recorrentes, às agravadas e, também, a eventuais terceiros de boa-fé que forem arrematar o imóvel.

5) Pedido alternativo da parte agravada. Considerando que, na tutela cautelar antecedente da origem, as autoras se insurgem apenas em relação ao preço vil da avaliação, não refutando qualquer outra irregularidade sobre a consolidação da propriedade e as intimações para a purga da mora, é possível o seu acolhimento, pois o pedido de cancelamento dos leilões é baseado, exclusivamente, na avaliação efetuado pelas rés. Inexistente motivo para não se levar à venda o bem, porquanto o direito defendido pelas agravantes restará resguardado. Deferido o pedido alternativo formulado pelas recorridas, no sentido de autorizar o leilão do imóvel pelo valor indicado pelas recorrentes (R$ 3.100.000,00).

**IV. DISPOSITIVO**

Recurso provido, em parte.

---

*Dispositivos relevantes citados:* CPC, art. 300.

*Jurisprudência relevante citada*: TJRS, Agravo de Instrumento nº 51489505020238217000, Rel. Des. Antônio Maria Rodrigues de Freitas Iserhard, Décima Nona Câmara Cível, j. 13/06/2023;

TJRS, Agravo de Instrumento nº 53088636820238217000, Rel. Des. Amadeo Henrique Ramella Buttelli, Décima Nona Câmara Cível, j. 07/12/2023.

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

# ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 19ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de agravo de instrumento para: 1) confirmar suspensão dos leilões agendados para 18 e 20 de dezembro de 2024 concedida em antecipação da tutela recursal; 2) deferir o pedido alternativo formulado pelas recorridas, no sentido de autorizar o leilão do imóvel pelo valor indicado pelas recorrentes (R$ 3.100.000,00), nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 21 de março de 2025.

---

Documento assinado eletronicamente por **FABIANA ZILLES, Desembargadora Relatora**, em 28/03/2025, às 17:30:06, 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 **20007636275v5** e o código CRC **a94bf3d5**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): FABIANA ZILLES
Data e Hora: 28/03/2025, às 17:30:06

---