



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284900

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2062598-82.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante ROBERT WAGNER FERRAZ, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com observação, V.U. , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 25 de março de 2025.

PAULO AYROSA
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2062598-82.2025.8.26.0000

Agravante : ROBERT WAGNER FERRAZ
Agravada : BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A
Comarca : São José dos Campos – 5ª Vara Cível
Juiz(a) : Patricia Helena Feitosa Milani

V O T O Nº 55.877

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONCESSÃO DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA PARA O PROCESSAMENTO DESTES RECURSOS. Para o fim de se conceder os benefícios da gratuidade processual, nos termos da Lei nº 1.060/50, satisfaz-se a norma com singela declaração do requerente, não infirmada por qualquer prova dos autos. Contudo, como o pedido não foi analisado e rejeitado em primeiro grau, concedo os benefícios ao agravante apenas para processamento deste recurso, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – BEM IMÓVEL – AÇÃO ANULATÓRIA - PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA PARA SUSPENSÃO DOS LEILÕES E SEUS EFEITOS – ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL – PRAÇAS JÁ REALIZADAS, SEM NOTÍCIA DE AGENDAMENTO DE NOVA PRAÇA – TUTELA NEGADA – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. O entendimento consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a necessidade de intimação pessoal do devedor para purga da mora, e sobre a data da realização do leilão extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514/97, e Dec. Lei 70/66, vez que reconhece a possibilidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação. As alterações trazidas pela Lei 13.465/2017 também preveem a necessidade das referidas intimações, permitindo o exercício do direito de preferência. Afirma o autor que não houve qualquer notificação, mas não trouxe nenhuma evidência, não apresentando o procedimento extrajudicial realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis. Ademais, os leilões já ocorreram, e não há notícia de agendamento de outros, o que afasta a urgência da tutela pleiteada. Portanto, somente com a resposta do réu é que será possível aferir se houve ou não a regular intimação no procedimento extrajudicial. Decisão mantida, recurso não provido.

ROBERT WAGNER FERRAZ propôs ação anulatória de leilão extrajudicial, com pedido de tutela antecipada, frente à **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**.

A MM. juíza *a quo* indeferiu a antecipação da tutela pretendida para suspender os leilões e seus efeitos.

Inconformado, recorre o autor almejando a reforma da decisão, alegando, em síntese, que: não foi devidamente intimado para purgar a mora ou notificado acerca das datas designadas para realização dos leilões, sendo o imóvel levado à leilão sem observância do prazo mínimo de realização entre as praças; na r. decisão agravada não lhe foi dada a oportunidade para emendar a petição com as cópias do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade; o procedimento deve ser anulado desde o início, tendo em vista que tais vícios devem gerar efeitos *ex tunc*, por se tratar de nulidade absoluta; embora conste na matrícula do imóvel que houve o decurso do prazo para a purgação da mora, o agravante, jamais recebeu qualquer visita do oficial do cartório do registro de imóveis; os atos praticados pelo Oficial de Justiça gozam de presunção relativa de veracidade; foi realizado leilão extrajudicial do imóvel do agravante em total desconformidade com a legislação vigente e os precedentes firmados pela Corte Superior e em desacordo com determinação legal, eis que não foram respeitados seus direitos garantidos, sendo suprimidas todas as chances do agravante de reaver seu imóvel; é entendimento já consolidado do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, que no caso de ausência de intimação pessoal do devedor sobre o leilão, devida a anulação do procedimento.

Foi negado o efeito suspensivo pleiteado (fls. 20/21). Apresentada manifestação do agravante e documentos às fls. 24/60.

É O RELATÓRIO.

Conheço do agravo e lhe nego provimento.

De início, defiro o pedido dos benefícios da justiça gratuita para fins de processamento deste recurso.

O Código de Processo Civil revogou parte da Lei nº 1.060/50 e, no

art. 99, § 3º, instituiu a presunção de veracidade da declaração de pobreza de modo que não se exige do postulante à assistência judiciária gratuita que faça prova de sua miserabilidade, mas meramente que a declare. Salvo circunstâncias especiais, nas quais há evidente demonstração da improcedência da alegada pobreza, em razão de sinais exteriores de riqueza, a mera petição do requerente basta para suprir a exigência legal no deferimento do benefício.

O art. 99, § 2º, do Código de Processo Civil estabelece que o juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão da gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

Aliás, o entendimento pacífico nesta Colenda Corte é no sentido de que basta o pedido da parte, declarando-se juridicamente miserável, para ter o benefício da assistência judiciária gratuita concedido, desde que não hajam indícios de falsidade da declaração.

O agravante apresentou documentos em primeiro grau que estão pendentes de análise para deferimento do pedido. Logo, defiro o pedido de justiça gratuita formulado.

No entanto, observo que o benefício concedido se limita ao processamento deste recurso, sob pena de supressão de um grau de jurisdição, vez que o pleito não foi submetido à apreciação em primeiro grau.

No mais, não assiste razão ao recorrente.

Trata-se de pedido de tutela antecipada na ação proposta pelo autor, visando a suspensão dos atos expropriatórios em relação a imóvel financiado e dado em garantia por alienação fiduciária, entre outros pedidos. Pretende o autor suspender o leilão extrajudicial do imóvel em questão, ou seus efeitos caso já tenha ocorrido, afirmando que não recebeu qualquer notificação para purga da mora, nem sobre a realização do leilão.

A MM. juíza *a quo* indeferiu o pedido de tutela antecipada para suspensão dos leilões.

Inconformado, recorre o autor, não merecendo acolhida seu agravo.

Afirma que, em 12.04.2022, *“alienou em favor da parte ré o imóvel situado à Alameda Rio Danúbio, casa, Chácaras Reunidas, São José dos Campos/São Paulo, CEP: 12238-280, devidamente descrita na matrícula imobiliária sob o nº: 3.204, do 01º CRI SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, pelo valor certo e ajustado de R\$ 250.000,00(duzentos e cinquenta mil reais)”*.

Entretanto, *“por dificuldades financeiras não conseguiu manter-se fiel aos pagamentos mensais das parcelas, o que desencadeou o início do procedimento de execução extrajudicial nos termos da Lei 9.514/97”,* mas afirma que em momento algum foi *“devida e pessoalmente intimada para purgar a mora das parcelas em atraso, cuja finalidade elidiria a consolidação da propriedade em nome do credor, evitando assim, a fase inaugural do procedimento extrajudicial de expropriação da propriedade”*.

Acrescenta que houve *“a consolidação da propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária, marcaram-se as datas dos leilões, sem qualquer tentativa de intimação da parte Autora, o que fez ruir qualquer possibilidade de purga da mora nos moldes do Decreto Lei 70/66, ou ainda, a possibilidade de acompanhar a legalidade dos atos procedimentais executivos”*. O primeiro leilão foi marcado para o dia 3 de fevereiro de 2025, pelo valor certo de R\$ 280.719,88 (duzentos e oitenta mil e setecentos e dezenove reais e oitenta e oito centavos) e o segundo leilão datado para o dia 5 de fevereiro de 2025, pelo valor certo de R\$ 227.227,24 (duzentos e vinte e sete mil e duzentos e vinte e sete reais e vinte e quatro centavos).

O agravante afirma que não foi regularmente intimado sobre o procedimento extrajudicial, o que torna nulos os leilões designados.

De acordo com a legislação vigente, não é mais possível a purga da mora, mas o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos acima indicados (artigo 27, § 2º-B).

Neste sentido:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. APELAÇÃO. DESERÇÃO AFASTADA. EFETIVA COMPROVAÇÃO DO PREPARO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N.

13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. IMPOSIÇÃO LEGAL INERENTE AO RITO DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INOBSERVÂNCIA. MERA IRREGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(...)

5. Segundo o entendimento do STJ, a purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com garantia de alienação fiduciária, submetidos à disciplina da Lei n. 9.514/1997, é admitida no prazo de 15 (quinze) dias, conforme previsão do art. 26, § 1º, da lei de regência, ou a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação, com base no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei n. 9.514/1997.

6. Sobrevindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária.

7. Desse modo: i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

(...)

(REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020) **(grifei)**

A MM. juíza *a quo* indeferiu o pedido de tutela antecipada sob o seguinte fundamento:

“INDEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA, pois a inicial não foi instruída com cópia das peças do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, promovido pelo Registro Imobiliário, nos termos do art. 26, da Lei nº 9.514/97.

Note-se que o autor não juntou aos autos absolutamente nenhum documento que pudesse comprovar a possibilidade de nulidade do procedimento extrajudicial, salientando-se que, em que pese ter afirmado não haver intimação pessoal, é certo que basta mero envio de notificação ao devedor, ainda que recepcionado por terceiros.

(...)

Sobre a questão dos intervalos entre os leilões, nos termos do artigo 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, a intimação dos devedores sobre as datas dos leilões se dá mediante o mero encaminhamento de correspondência ao endereço cadastrado no contrato, sem necessidade de sua intimação pessoal. A experiência demonstra que essa formalidade é normalmente realizada pelos leiloeiros, cientes dos seus deveres funcionais.

Ademais, o art. 27, §1º da Lei nº 9.514/97 não exige que o segundo leilão ocorra após o prazo de 15 dias, como pretende o autor, mas sim dentro de 15 dias após a data do primeiro, conforme jurisprudência do Tribunal Paulista.”

A decisão deve ser integralmente mantida.

O autor não trouxe qualquer indício de irregularidade no procedimento extrajudicial, sendo que poderia ter apresentado cópia do procedimento realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis, assim como apresentou cópia da matrícula.

Ademais, não há qualquer nulidade em não ser determinada a emenda da inicial. Basta o autor apresentar os documentos e refazer o pedido junto ao juízo de primeiro grau, pois também não apresentou qualquer documento quando ofertado este recurso.

Após o indeferimento do efeito suspensivo pleiteado, apresentou petição e documentos (fls. 24/60), que confirmam a regularidade do procedimento extrajudicial.

Para a concessão da tutela antecipada, estabelece o art. 300 do Código de Processo Civil: “*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*”.

No caso, os leilões já ocorreram, não havendo notícia de arrematação do imóvel, nem de designação de novas datas. Portanto, não se verificam presentes os requisitos autorizadores, sendo prudente a instauração do contraditório para que se possa fazer uma análise mais aprofundada da controvérsia.

Para o deferimento do pedido de antecipação dos efeitos da tutela,

há que existir elementos que evidenciam a probabilidade do direito diante dos fatos mencionados pela agravante, ou seja, prova a respeito da qual não se admite discussão, a convencer da verossimilhança das alegações da parte, o que não se vislumbra na hipótese *sub judice*.

Posto isto, nego provimento ao recurso, com observação.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator