



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000289321**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068292-32.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOSE CARLOS PASSOS, é agravado CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**MÁRIO DACCACHE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2068292-32.2025.8.26.0000**

**Processo originário nº 1003457-49.2025.8.26.0001**

**Agravante: Jose Carlos Passos**

**Agravado: Caixa Consórcios S/A Administradora de Consórcios**

**Comarca: São Paulo**

**Juiz (a): Juliana Crespo Dias**

**Voto nº 11658**

*Alienação fiduciária de bem imóvel – Ação anulatória de procedimento extrajudicial – Alegação de falta de intimação pessoal sobre as datas dos leilões – Ausência dos pressupostos do art. 300 do Código de Processo Civil – Inexistência de provável direito da parte – Consolidação da propriedade do bem em favor do credor fiduciário anotada na matrícula do imóvel – Intimação para as datas dos leilões que, em princípio, não é necessariamente pessoal – Falta de prova de que o agravante não teve a oportunidade de exercer seu direito de preferência – Inexistência de irregularidade aparente a justificar o deferimento da liminar – Decisão mantida – Agravo improvido.*

**1. Agravo de instrumento** contra decisão que, em ação anulatória, indeferiu tutela provisória que visava suspender os efeitos dos leilões extrajudiciais do imóvel.

O agravante alega, em síntese, que o procedimento é nulo, pois não foi intimado pessoalmente sobre as datas dos leilões. Não pôde exercer seu direito de preferência, como determina a lei. Afirma que corre o risco de perder seu único bem, o que seria um dano irreparável. Aduz ausência de intimação pessoal para purgação da mora e acerca da consolidação da propriedade pelo banco agravado, bem como a inobservância de prazo mínimo entre as praças. Requer a concessão de efeito ativo

ao recurso.

**É o relatório.**

## **2. O recurso não tem provimento.**

Em análise preliminar, os elementos dos autos não permitem a concessão da tutela.

O agravante, aparentemente, reconhece a existência da dívida.

A alegada falta de intimação para purgação da mora, em princípio, contraria a anotação da matrícula, que goza de fé pública (*princípio da fé pública registral* – art. 3º da Lei 8.935/94).

De acordo com a averbação nº 11, a propriedade foi consolidada em nome da credora fiduciária, ora agravada, após a regular intimação do devedor fiduciante, transcorrendo o prazo sem pagamento do débito (p. 56/57 dos autos de origem).

Evidentemente, caberá à agravada trazer mais elementos sobre tal aspecto. Afinal, este juízo não é exauriente, pois a demanda prosseguirá para que as questões colocadas na petição inicial sejam esclarecidas.

Porém, nesse momento, não se pode dizer que o

direito da parte é provável, o que impede a concessão da tutela de urgência.

Com relação à intimação para os leilões, em princípio, o artigo 27, §2º-A, da Lei 9.514/97 não exige que ela seja pessoal:

*§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.*  
(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

Nesse exame inicial, o fato de o agravante afirmar a ciência do leilão leva a crer que teve a oportunidade de exercer o direito de preferência, que é o real objetivo da intimação dos devedores das datas dos leilões. Ainda, trouxe em sua inicial o edital de leilão (p. 58 dos autos de origem), o que também aponta para o seu conhecimento.

Porém, nada mencionou sobre a intenção de purgar a mora nem depositou qualquer quantia nos autos.

Não se verifica, portanto, nenhum prejuízo concreto para deferimento da medida de urgência, de modo a impedir a alienação do imóvel pela credora fiduciária.

Por último, o art. 27, §1º, da Lei 9.514/97, dispõe que

*“será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes”*, de modo que está incorreto o entendimento do agravante, segundo o qual a regra do art. 27, § 1º, da Lei n.9.514/97, é no sentido de que deve ser observado, entre a ocorrência do primeiro e o segundo leilão, prazo mínimo de 15 (quinze) dias.

Diante desse quadro, não vislumbro o requisito probabilidade do direito da parte, o que justifica a manutenção da decisão agravada.

3. Diante do exposto, **proponho improvimento do agravo de instrumento.**

**MÁRIO DACCACHE**  
**Relator**