



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289444

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2348870-32.2024.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante HIGOR SILVA SANTOS GUILHERME, são agravados NASSAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e JARDIM PARADISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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 MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 27.760

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2348870-32.2024.8.26.0000

COMARCA: BAURU (2ª VARA CÍVEL)

AGRAVANTE: HIGOR SILVA SANTOS GUILHERME

AGRAVADAS: NASSAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e JARDIM PARADISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: JOÃO THOMAZ DIAZ PARRA

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Imóvel - Inadimplemento do devedor fiduciário - Propriedade consolidada às credoras fiduciárias - Ação de reintegração de posse - Decisão de primeiro grau que defere a liminar - Agravo interposto pelo réu - Presença dos requisitos legais a autorizar a concessão da liminar - Extinção da dívida após leilão extrajudicial sem lance - Decisão mantida - Recurso desprovido

Trata-se de agravo de instrumento voltado contra decisão de fls. 173/175 de origem.

O réu pede a reforma da decisão e a revogação da tutela de urgência deferida, para a finalidade de ser mantido na posse do imóvel. Afirma que há relação de prejudicialidade externa entre a presente ação de reintegração de posse e a ação por ele proposta voltada a obter o reconhecimento da anulação do registro de consolidação de propriedade, processo nº 1020991-58.2023.8.26.0071. Alega também que não há que se falar em taxa de ocupação nem em condenação ao pagamento de IPTU, taxas de condomínio ou despesas relacionadas ao imóvel, pois não comprovadas e porque de responsabilidade do proprietário do imóvel.

Os pedidos de efeito suspensivo e de tutela de urgência recursal foram indeferidos.

As agravadas apresentaram resposta.

É o relatório.

A decisão recorrida foi assim proferida: “*Vistos. Trata-se de "AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR" versando sobre imóvel que passou a integrar o patrimônio das empresas autoras, credoras fiduciárias, em virtude do leilão extrajudicial negativo realizado nos dias 11/08/2023 e 15/08/2023. Pois bem, à vista dos documentos já carreados para os autos, mormente a certidão da matrícula do imóvel (fls. 72/81), demonstrando que houve a consolidação da propriedade em favor das empresas autoras, considero que fazem jus à tutela de urgência, com direito à posse do imóvel que passou a integrar os seus patrimônios, imóvel esse que estaria sendo ocupado, sem título que lhe seja oponível, pelo requerido. (...) Concedo, pois, a pretendida tutela de urgência de natureza antecipada, o que ora efetivamente delibero até mesmo com vistas a evitar a ocorrência de prejuízos irreparáveis ou de difícil reparação em detrimento das autoras, determinando então a expedição de mandado de reintegração de posse em seu favor em*

relação ao imóvel objeto da matrícula juntada às fls. 72/81, ficando concedido, entretanto, prazo de 60 (sessenta) dias corridos para que o requerido o desocupe voluntariamente, sob pena de desocupação forçada. (...)”.

Incensurável a decisão de primeiro grau.

Relevante esclarecer que este Egrégio Tribunal deve analisar a pretensão recursal com base nas mesmas alegações examinadas pelo magistrado de primeiro grau, o que implica no não conhecimento dos pedidos de reconhecimento de prejudicialidade externa e de afastamento da taxa de ocupação ou de qualquer outra despesa relacionada ao imóvel, sob pena sua análise resultar em supressão de instância uma vez que não foram apreciadas pela decisão recorrida.

A questão deve ser analisada, neste momento, sob o enfoque estritamente processual: presença ou não dos requisitos para a concessão da liminar de imissão da posse.

Os elementos de convicção de que se dispõe apontam não ser caso de se dar provimento ao inconformismo, mas sim de se ratificar a decisão de primeiro grau que entendeu que há elementos de prova suficientes a embasar a expedição de mandado liminar de imissão de posse.

Conforme já mencionado na decisão agravada, as credoras fiduciárias obtiveram a consolidação da propriedade após o regular registro do título de domínio do imóvel e a aquisição e extinção da dívida por ausência de lance no leilão extrajudicial (fl. 118 de origem), de tal modo que a probabilidade de seu alegado direito se faz presente.

Em outras palavras, havendo a extinção da dívida, o imóvel fica desvinculado da garantia, passando a integrar o patrimônio do credor, de forma plena, cabendo a ele o exercício de todos os direitos inerentes ao domínio.

Importante mencionar também que, como já decidido por esta Câmara por ocasião do julgamento do agravo de instrumento nº 2333382-71.2023.8.26.0000, o agravante confessa o inadimplemento, há presunção de que houve notificação para purgação da mora e ciência acerca dos leilões extrajudiciais:

“Ocorre que, como acertadamente entendeu o juízo de origem, o autor contratou advogado em 10 de agosto de 2023, com poderes específicos para atuar em demanda frente aos credores fiduciários (procuração de

fl. 23 dos autos de origem) e extraiu cópia da matrícula contendo a consolidação da propriedade, em 18 de julho de 2023 (fls. 32/33 dos autos de origem), ambas as datas anteriores às designadas para os leilões, 11 de agosto de 2023 e 15 de agosto de 2023 (fl. 35 de origem), de tal sorte que, de fato, não se vislumbra plausível acolher a alegação de desconhecimento dos leilões.

O exame da matrícula do imóvel dado em garantia torna duvidosa a veracidade da alegação trazida na petição inicial no sentido de que não foi promovida a intimação do autor para purgar a mora, já que da Av. 13, datada de 4 de julho de 2023, consta a informação de que a consolidação da propriedade em favor das credoras fiduciárias se deu nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, em decorrência do inadimplemento do agravante (fls. 26/34 de origem).

Descabe, pois, falar em nulidade do procedimento extrajudicial em decorrência da falta de intimação para purgação da mora ou para a realização dos leilões, sendo relevante acrescentar que, conforme consta da petição inicial, o autor confessa sua condição de inadimplente e que, conforme observado pela MM. Juíza de primeiro grau, “Embora a falta de notificação seja um fato negativo, cuja prova é de difícil produção, tal alegação confronta com a fé-pública atribuída aos atos dos Oficiais de Registro de Imóveis. Como se sabe, os Ofícios Registrais são regidos pelos princípios da legalidade estrita e seus atos possuem fé pública. Se a lei prevê que a propriedade só será consolidada se o devedor for constituído em mora e o Oficial Imobiliário lavrou o ato de consolidação, em razão da legalidade estrita a que está submetido e da fé-pública a ele atribuída, presume-se que a notificação foi, sim, realizada”.

A ausência de comprovação da comunicação acerca dos leilões extrajudiciais não acarreta a nulidade sustentada, diante da verificação de que o devedor tinha ciência inequívoca acerca das datas de sua realização.

Sobre o tema, oportuno transcrever trecho de acórdão relatado pelo Ministro Antônio Carlos Ferreira: “no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Ao mesmo tempo, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte” (STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1.897.413/SP, 4ª Turma, 27.6.2022).

(...)

O autor demonstrou ciência inequívoca acerca dos leilões a serem realizados, embora eventualmente não tenha sido pessoalmente intimado, o que, todavia, não enseja a nulidade do procedimento.

Quanto à purgação da mora, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2166423-86.2018.8.26.0000, ocorrido em 25 de novembro de 2019, pela Turma Especial - Privado III deste Egrégio Tribunal, foi fixada a seguinte tese: “A alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da

sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade, em momento posterior ao seu início de vigência”.

Definiu-se na ocasião que o devedor que celebrou contrato antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/17 tem o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, desde que observados os requisitos do artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66. No entanto, tal decisão foi reformada em recente julgamento, tendo o Superior Tribunal de Justiça posicionamento diverso, ao qual este julgado deve se adequar.

Em 13 de setembro de 2023, foi publicado acórdão no Recurso Especial nº 1.942.898-SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, com a seguinte ementa:

RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA. LEI Nº 9.514/1997. MORA PURGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE APÓS CONSOLIDAÇÃO. PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIANTE. VIGÊNCIA. LEI Nº 13.465/2017. ALTERAÇÕES INCORPORADAS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE. ACÓRDÃO. AFASTAMENTO. 1. O propósito recursal cinge-se a definir a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, submetidos à Lei nº 9.514/1997 com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, nas hipóteses em que a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ocorreu na vigência da nova lei. 2. Não se reconhece a negativa de prestação jurisdicional ventilada quando o Tribunal de origem analisa todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada. 3. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que introduziu no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto 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. Precedentes. 4. Recurso especial adesivo da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM não conhecido. Parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, providos os demais recursos especiais interpostos.

Da fundamentação do voto condutor constou ainda que “a Lei nº 13.465, de 11/7/2017, introduziu o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997,

positivando o direito de preferência ao devedor fiduciante na aquisição do imóvel objeto de garantia fiduciária, a ser exercido após a consolidação da propriedade e até a data em que realizado o segundo leilão. Assim, na esteira dos julgados supracitados, com a entrada em vigor da nova lei, não mais se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. Na hipótese vertente, tendo sido proposta apenas em 13/6/2018 a demanda objetivando a suspensão do leilão (designado para o dia 28/6/2018), após, portanto, a consolidação da propriedade do bem em nome do credor fiduciário, ocorrida em 14/5/2018, não mais se afiguram aplicáveis as disposições do Decreto-lei nº 70/1966, descabendo ao devedor fiduciante a purgação da mora, mas apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem objeto da propriedade fiduciária”.

No caso em exame, por escritura lavrada em 14 de novembro de 2019 (fl. 31 de origem), ou seja, após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/17 (de 11 de julho de 2017), ocorreu a venda do imóvel ao agravante e a consolidação da propriedade fiduciária às credoras ocorreu na vigência da nova lei, em julho de 2023 (fl. 32 de origem).

Desse modo, a purgação da mora não mais é possível, mas o autor terá preferência quando da realização dos leilões a serem designados.

Do exposto, não há que se cogitar de irregularidade e, derradeiramente, de nulidade do procedimento”.

O mencionado acórdão transitou em julgado em 6 de junho de 2024, o que torna preclusa a controvérsia ali dirimida.

Conclui-se, portanto, que deve ser mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao recurso.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator