



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292744

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074672-71.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante DANIEL OLIVEIRA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado ITAÚ UNIBANCO S/A (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43685.

Agravo de instrumento nº 2074672-71.2025.8.26.0000.

Comarca: Campinas.

Agravante: Daniel Oliveira Santos.

Agravado: Itaú Unibanco S/A.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia. Tutela de urgência. Indeferimento. Pedido de suspensão dos leilões. Alegação de que não houve intimação pessoal para purga da mora. Ausência de verossimilhança. Consolidação da propriedade do bem nas mãos do credor averbada na matrícula do imóvel, onde foi dado fé que o devedor fiduciante foi notificado e não purgou a mora no prazo. Alegação de que não houve intimação pessoal acerca das datas dos leilões. Ausência de probabilidade do direito alegado. Reconhecimento do inadimplemento das obrigações. Comunicação do devedor sobre a designação dos leilões que prescinde de maiores formalidades, inteligência do artigo 27, §2º-A, da Lei 9.514/97. 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. Agravante que não demonstrou reais condições de adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 64/65 dos autos do processo de origem que, em ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial, indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pelo autor, ora agravante, que tinha por objeto a suspensão da hasta pública a ser realizada no dia 20/03/2025.

Sustenta o agravante, em síntese, que possui o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, na forma prevista

pelo artigo 34 do Decreto-Lei 70/66; que não foi notificado acerca das datas designadas para o leilão; que há comprovação inequívoca da necessidade de manutenção da posse, bem como a comprovação dos requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil.

A liminar foi indeferida (fls.75/76).

É o que importa ser relatado.

Desnecessária a intimação do agravado para resposta, porque não completada a relação jurídico-processual.

O agravo não é de ser provido.

O agravante ajuizou ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia. Por entender que o procedimento padece de vício insanável, pediu a concessão de tutela de urgência visando à suspensão dos leilões.

O pedido foi indeferido e, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável decisão recorrida não comporta reparos.

O presente agravo foi interposto contra a decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência, de modo que, neste momento, somente é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais que autorizam a medida, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende de observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

E, nesta sede de cognição sumária, não se vislumbra a probabilidade do direito invocado, pois o agravante reconhece o

inadimplemento das obrigações assumidas por meio do contrato firmado entre as partes, garantido pela alienação fiduciária do imóvel.

Na petição inicial, o agravante alega que não foi intimado para purgar a mora e sobre as datas dos leilões extrajudiciais designados para venda do bem, sendo obstado seu direito de purgar a mora.

O Juízo a quo consignou que o autor foi sim notificado a purgar a mora, tanto que registrada a consolidação da propriedade ao requerido. Ademais, o autor mostrou-se ciente das datas de leilão, quando pode, se o caso, exercer o direito de preferência. Por fim, o autor admite que ficou sem pagar as parcelas. Lamenta-se seu desemprego, mas isso não o exonerada obrigação. (fls. 64)

E, de fato, não há elementos suficientes que corroborem a afirmação de que o agravante não foi devidamente intimada para purgar a mora e cientificado sobre as datas dos leilões.

Com efeito, conforme se observa da matrícula do imóvel, o oficial de registro de imóveis competente averbou na matrícula o decurso do prazo para o agravante purgar a mora, e a consolidação do bem em favor do credor fiduciário (fls. 48/50 dos autos do processo de origem).

Trata-se documento que goza de fé pública, o que afasta a verossimilhança da alegação da agravante de que não foi pessoalmente notificada para purgar a mora.

Tampouco se pode olvidar que a comunicação do devedor sobre a designação dos leilões prescinde de maiores formalidades, bastando, nos termos do artigo 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97, o envio de correspondência aos endereços constantes do contrato, inclusive o eletrônico.

É certo que o agravante não pode produzir prova negativa sobre a ausência de notificação, todavia, a concessão da tutela de urgência em fase de cognição sumária pressupõe a existência de probabilidade do direito invocado, a ser demonstrada pela parte interessada.

Ressalte-se que a finalidade da notificação acerca das datas dos leilões é justamente a de permitir ao devedor **exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos (artigo 27, § 2º-B, da Lei 9.514/97) (realces não originais).**

No caso, porém, o agrante em momento algum alegou ou apresentou elementos indicativos de que pretende exercer o direito de preferência na forma indicada no dispositivo legal acima transcrito.

E conforme entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça (...) 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, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, j. 13/10/2020).

Aliás, esta foi a orientação adotada por referida Corte Superior no julgamento do REsp 1.942.898/SP, em que foi reformado o entendimento firmado por este Tribunal de Justiça no IRDR 2166423-86.2018.8.26.0000:

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. (REsp nº 1.942.898/SP; Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva; 2ª Seção; j. 23/08/2023) (grifos não originais)

Assim, ainda que se possa vislumbrar a existência de perigo de dano, não ficou demonstrada a probabilidade do direito do agravante que possa justificar a concessão da liminar pretendida.

Diante de tais considerações, na presente fase de cognição sumária, a concessão da liminar pretendida se mostra desaconselhável, devendo ser oportunizado o contraditório e a regular instrução do feito, sem prejuízo de ser reavaliada pelo Juízo da causa oportunamente.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator