



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307524

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2383978-25.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes RODRIGO DA SILVA SANTOS, GABRIELA GRANDIZOLI SANTOS, MATHEUS GRANDIZOLI SANTOS (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)) e JOÃO GABRIEL GRANDIZOLI SANTOS (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)), é agravado BANCO BRADESCO S/A.

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, na parte conhecida. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 29 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravantes – Rodrigo da Silva Santos e Gabriela Grandizoli Santos

Agravado – Banco Bradesco S/A.

**Ag. Inst. nº 2383978-25.2024.8.26.0000 – 1ª V. Cível F. R. São Miguel Pta.
(Capital)**

Voto nº 31.068

Alienação fiduciária em garantia. Bem imóvel. Demanda anulatória de atos de excussão extrajudicial da garantia. Denegação do benefício da gratuidade requerida pelo coautor. Determinação de recolhimento do preparo. Inércia do interessado. Deserção. Agravo não conhecido quanto ao coagravante.

Alienação fiduciária em garantia. Bem imóvel. Demanda anulatória de atos de excussão extrajudicial da garantia. Notícia do ajuizamento de demanda revisional e aceno a tentativas de renegociar a dívida. Demanda revisional que não obsta o procedimento de excussão extrajudicial da garantia. Banco réu que não é obrigado, por seu turno, a aceitar as condições requeridas pelos devedores. Alegação, no mais, de falta de intimação quanto aos leilões. Demonstração, pelos próprios autores, de inequívoca ciência da designação dos certames, não obstante deixando, eles, de comparecer para o exercício de qualquer direito. Objetivo da intimação do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, que é o de permitir ao devedor fiduciante exercer, até o momento do leilão, direito de preferência no tocante à aquisição do imóvel. Autores que em momento algum, extrajudicialmente ou no âmbito da demanda proposta, demonstraram interesse no exercício dessa preferência, tendo realizado pagamento de valor aleatório. Denegação da tutela de urgência que se mostrava de rigor. Decisão agravada confirmada. Agravo de instrumento desprovido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão reproduzida a fls. 229/231 deste instrumento (fls. 220/222 dos autos principais), pela qual, no âmbito de demanda nominada como “ação de suspensão de leilão”, envolvendo atos de excussão extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente, ajuizada pelos devedores fiduciantes, indeferiu tutela de urgência requerida pelos autores no sentido de suspender os leilões extrajudiciais em relação ao imóvel, bem como denegou o

benefício da gratuidade requerido pelo coautor e determinou a juntada de documentos para análise da benesse requerida pela coautora. Além disso, foi reconhecida a conexão com a demanda revisional envolvendo o mesmo contrato entre as partes.

Insurgem-se os autores, acenando com a falta de conexão entre as demandas, aduzindo que teriam fundamentos e objetos distintos. No mais, reiteram a falta de notificação acerca dos leilões, alegando descumprida a regra do art. 26 da Lei nº 9.514/1997. Por outro lado, aduzem ter realizado depósito do valor de R\$ 20.000,00 para iniciar (sic) a purgação da mora e evitar a perda do imóvel, ressaltando a situação de vulnerabilidade da família. Sustentam o preço vil previsto para o leilão do imóvel, reiterando, por fim, a concessão do benefício da gratuidade processual. Batem-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do agravo de instrumento, determinando-se o recolhimento das custas de preparo em relação ao coagravante Rodrigo, o que não foi atendido. Denegou-se, no mais, o efeito suspensivo requerido, dispensando-se outrossim a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*, bem como a intimação para contrarrazões do agravado, ainda não citado para os termos da demanda.

O recurso, que é tempestivo, veio instruído com as peças principais.

É o relatório.

Em relação ao coagravante Rodrigo, o caso é de trancamento, afigurando-se o recurso inadmissível, pela falta de requisito extrínseco de admissibilidade. Com efeito, facultado ao coagravante o recolhimento do preparo, e deixando ele de atender a essa determinação, a hipótese é de decretação da deserção.

Quanto à coagravante Gabriela, o recurso será conhecido, tendo em vista a pendência de análise da gratuidade requerida em Primeiro Grau.

Não prospera, contudo, o inconformismo.

Com efeito, no tocante à alegação de falta de intimação

pessoal dos devedores fiduciantes para os leilões, admitiram os autores ter tomado conhecimento das designações, conforme datas mencionadas na petição inicial e print do site da leiloeira (cf. fl. 143 deste instrumento).

Além disso, conquanto o art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97 (com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017), de fato exija a intimação pessoal do devedor, por correspondência enviada ao endereço do contrato, acerca das datas dos leilões, o indiscutível objetivo da exigência vem a ser a possibilidade de exercício pelo devedor fiduciante do direito de preferência na aquisição do bem, na forma do art. 27, § 2º-B, da mesma Lei nº 9.541/97.

Os autores, entretanto, em momento algum, seja extrajudicialmente seja no âmbito da demanda proposta, demonstraram o mais leve interesse no exercício da referida preferência, tendo depositado valor aleatório (R\$ 20.000,00), muito aquém do valor da dívida vencida, que alegam ser da ordem de R\$ 90.000,00.

É forte, portanto, a sugestão de que seja o questionamento quanto à higidez dos leilões expediente meramente oportunista, destinado a tirar proveito de um detalhe circunstancial, não fruto da intenção de vontade séria de exercício de uma prerrogativa legal.

Enfim, não se justificava a concessão da tutela de urgência, confirmando-se a r. decisão agravada.

No mais, importa ressaltar que o ajuizamento de demanda revisional não obsta o procedimento de excussão extrajudicial da garantia

Além disso, mostra-se correto o reconhecimento de conexão entre a demanda anulatória e a revisional, uma vez que envolvem as mesmas partes e o mesmo contrato.

Confirma-se, portanto, a r decisão agravada.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo, na parte conhecida.

FABIO TABOSA

Relator