



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314221

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2077345-37.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOSE LAERCIO MAURICIO DE LIMA, é agravado ITAÚ UNIBANCO 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. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

SILVIA ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

29ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2077345-37.2025.8.26.0000

9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana (proc. nº 1005220-85.2025.8.26.0001)

Agravante: José Laercio Maurício de Lima

Agravado: Itaú Unibanco S.A.

Juiz de 1ª Instância: Clovis Ricardo de Toledo Junior

Voto nº 38396.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ANULATÓRIA. TUTELA DE URGÊNCIA. 1. Pretensão de reforma da decisão que indeferiu o pedido de concessão de tutela de urgência. 2. Ausentes os requisitos legais que autorizariam a concessão de tutela de urgência - Agravo não provido.

Autor em ação anulatória, o agravante rebela-se contra a r. decisão de fls. 50/51, que indeferiu pedido de concessão de tutela de urgência.

O agravante sustenta que: a) “a falta de intimação pessoal do devedor para purgar a mora é um dos principais requisitos da lei, sendo assim, ficando evidente o vício em qualquer de suas fases, tal procedimento deve ser anulado desde o início, tendo em vista que tais vícios devem gerar efeitos ex tunc, por se tratar de nulidade absoluta” (sic, fl. 7 do agravo); b) “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” (sic, fl. 7 do agravo); c) “foi realizado leilão extrajudicial do imóvel do Agravante em total desconhecimento 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 reaver seu imóvel, tendo o Agravado agido com completo desprezo as normas legais” (sic, fl. 9 do agravo); d) “a lei prevê a necessidade de intimação pessoal do devedor sobre as datas do leilão, que não foi respeitada, retirando toda e qualquer chance do Agravante reaver seu imóvel” (sic, fl. 10 do agravo); e) “o que se busca na exordial é justamente a nulidade por ausência de intimação pessoal acerca das datas de realização dos leilões para que pudessem exercer seu direito de preferência na forma do §2º-B do Art. 27 da Lei 9.514/97 e ainda, acompanharem a lisura do procedimento, direitos que lhes foram retirados” (sic, fl. 10 do agravo); f) “possui a prerrogativa de utilizar o direito de purgar o

débito, ou ainda de exercer o direito de preferência na arrematação do imóvel pelo valor da dívida, definida no artigo 27, parágrafo 3º da Lei nº 9.514/97, no entanto, deveria ter sido notificada previamente das datas de realização dos leilões para que possuísse tempo hábil para levantar a quantia necessária para o exercício de seus direitos” (sic, fl. 10 do agravo); g) “em cumprimento a nova regra para a concessão de tutela provisória de urgência, trazida pelo CPC, conforme artigo 300, parágrafo 3º, no caso em tela, vale ressaltar quanto a inexistência de risco de dano inverso ao Agravado, visto que os efeitos de tal decisão não trarão nenhum perigo de irreversibilidade” (sic, fl. 13 do agravo); h) “a credora fiduciária, no ato do agendamento das datas dos referidos leilões, não observou a regra contida no art. 27, § 1º, da Lei 9.514/97, segundo o qual, não havendo arrematante no primeiro leilão, o segundo deverá respeitar o prazo de 15 (quinze) dias da primeira data designada, sob pena de nulidade absoluta do edital” (sic, fl. 15 do agravo). Pede a reforma da decisão agravada, para determinar a suspensão dos efeitos dos leilões realizados, bem como de qualquer outra tentativa de alienação que venha a ocorrer, oficiando-se oportunamente o Cartório de Registro de Imóveis.

Recurso tempestivo. Sem preparo, por ser o agravante beneficiário da justiça gratuita.

Não foi antecipada a tutela recursal.

Sem resposta, por não ter havido citação.

É o relatório.

De acordo com a inicial, em 4.5.22, o autor alienou fiduciariamente, em favor do réu, o imóvel situado na Rua César Augusto da Silva, antigo nº119, antigo nº 51, Parque Casa de Pedra, São Paulo, devidamente descrito na matrícula imobiliária sob o nº 163.578, do 15º CRI São Paulo, pelo valor certo e ajustado de R\$350.000,00.

Segundo o autor, “para pagamento do mútuo restou pactuado entrada de R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais), e saldo de R\$

267.500,00 (duzentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais), financiado em 252 prestações mensais e sucessivas com valor inicial de R\$ 3.478,64 (três mil e quatrocentos e setenta e oito reais e sessenta e quatro centavos)” (sic, fl. 2 do processo).

O autor alega que “diante de inúmeras dificuldades financeiras, conforme já notificado, não tinha a clara informação da transação que estava travando, especialmente, que colocaria o seu bem maior em risco, para pagar outros débitos de menor importância quando contrastado com o bem em debate, restando evidente o superendividamento e a inobservância da credora dos critérios estabelecidos nos artigos 54 A, B, C e D, do Código de Defesa do Consumidor” (sic, fl. 2 do processo).

Argumenta que, por dificuldades financeiras, não conseguiu efetuar os pagamentos mensais das parcelas, o que desencadeou o início do procedimento de execução extrajudicial nos termos da Lei 9.514/97.

Afirma que, “iniciado o procedimento de execução extrajudicial, em nenhum momento a parte Autora fora 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” (sic, fl. 3 do processo).

O autor alega que, após “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” (sic, fl. 3 do processo).

Aduz que, “sem a observância dos requisitos legais outrora citados, o primeiro leilão foi datado para o dia 3 de fevereiro de 2052, pelo valor certo de R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) e o segundo leilão datado para o dia 17 de fevereiro de 2025, pelo valor certo de R\$ 311.979,80 (trezentos e onze mil e novecentos e setenta e nove reais e oitenta centavos)” (sic, fl. 3 do processo).

O autor afirma que não houve observância do procedimento extrajudicial, porque, “considerado as datas dos público leilões e a diferença de lapso temporal entre o primeiro e o segundo público de 14 dias, temos que não fora observado o que dispõe o artigo 27, § 1º, da Lei 9.514/97, que estabelece que em não havendo arrematantes no primeiro público leilão, será realizará nos 15 dias seguintes o 2º público leilão, portanto, a legislação, estabeleceu um prazo mínimo entre o primeiro e segundo público leilão, de 15 dias que não sendo observado, gera nulidade absoluta do edital” (sic, fl. 4 do processo).

Nesse cenário, o autor pede a procedência da ação, para: “I - Declarar a nulidade da consolidação por ausência de intimação pessoal do devedor para purga da mora na forma do artigo 39 da lei 9514/97 cc artigo 34 do DL 70/66. II - Declarar a nulidade dos leilões por ausência de intimação pessoal do devedor para purga da mora e direito de preferência. III - seja declara a nulidade do edital pela não observância do prazo mínimo de 15 dias entre o 1º e o 2º leilão, quando foi observado apenas o lapso de 14 dias, e via de consequência dos leilões, arrematações, adjudicação e todos os demais registros na matrícula imobiliária. IV - a condenação da parte Ré ao pagamento das custas processuais, despesas judiciais e honorários advocatícios estimados entre 10 e 20% do valor atualizado da causa” (sic, fl. 23 do processo).

Pediu, em tutela de urgência, “a suspensão do leilão a ser realizado em 1ª Praça 3 de fevereiro de 2052 e 2ª Praça 17 de fevereiro de 2025 e seus efeitos, bem como da consolidação averbada constante na matrícula de número 163578 do 15º do Cartório de Registro de Imóveis São Paulo, oficiando-se oportunamente, determinando ainda em tutela precoce a impossibilidade de inscrição do nome do autor no SPC e SERASA e demais órgãos de crédito” (sic, fl. 22/23 do processo).

Sobreveio, em seguida, a decisão agravada.

A antecipação dos efeitos da tutela de urgência pressupõe elementos que evidenciem a probabilidade do direito, porque os fatos narrados constituem provável verdade.

“A probabilidade que autoriza o emprego da técnica

antecipatória para tutela dos direitos é a probabilidade lógica – que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder tutela provisória”. (1)

Além disso, há de existir perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo no aguardo da solução final. Esse é o conteúdo da regra do artigo 300 e parágrafos do CPC.

E porque a efetivação da tutela de urgência de natureza antecipada se assemelha à execução provisória, o exame da presença de seus pressupostos reclama cautela e rigor.

Dispõe “o § 3º do art. 300 do CPC/2015 que não se concederá tutela de urgência de natureza antecipada “quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”. A decisão que antecipa efeitos da tutela é revogável (cf. art. 296 do CPC/2015; assim já o era, também de acordo com o § 4º, do art. 273 do CPC/1973). Irreversibilidade, pois, não se liga à decisão, mas aos seus efeitos. Prepondera, na doutrina, a orientação de que não se devem considerar irreversíveis os efeitos, quando possível a composição por perdas e danos”. (2)

No caso dos autos, o autor reconhece que, “por dificuldades financeiras não conseguiu manter-se fiel aos pagamentos mensais das parcelas” (sic, fl. 2 do processo), em relação ao mútuo firmado em 4.5.22, (sic, fl. 2 do processo), motivo pelo qual o credor fiduciário consolidou a propriedade do imóvel em seu nome.

Pretende ver declarada a nulidade do procedimento de execução extrajudicial, afirmando não ter sido intimado para purgar a mora, antes da consolidação da propriedade, nem ter sido intimado das datas designadas para realização do primeiro e do segundo leilões extrajudiciais, além de não ter sido observado o prazo de quinze dias entre o primeiro e o segundo leilões extrajudiciais. Pede também que seja

declarado o seu direito de purgar a mora, na forma do artigo 39 da Lei 9.514/97 c.c artigo 34 do DL 70/66.

O artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97 estabelece que a consolidação da propriedade de bem imóvel objeto de alienação fiduciária no patrimônio do credor pressupõe a intimação pessoal do devedor, por meio do Registro de Imóveis, “a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação”.

É certo que, ao firmar o contrato de financiamento, nos termos da Lei 9.514/97, cuja cópia não foi juntada aos autos, o agravante concordou com as condições e cláusulas do financiamento, de modo que sabia das consequências de instituir garantia fiduciária sobre o imóvel, dentre as quais a de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e de o imóvel ser levado a leilão extrajudicial, no caso de inadimplemento das parcelas.

Pesem os argumentos da inicial, não se verifica, de plano, a existência de nulidade ou irregularidade no procedimento adotado pelo réu, ora agravado, para consolidação da propriedade do imóvel em seu nome (fl. 48 do processo).

Constou da certidão do registro do imóvel que: “Atendendo o requerimento datado de 22 de novembro de 2024, instruído com o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., já qualificado, em virtude da não purgação da mora do fiduciante JOSÉ LAERCIO MAURICIO DE LIMA, já qualificado, no procedimento de intimação, em conformidade com o artigo 26 da Lei 9.514/97, prenotado neste Registro sob nº 1.034.066, em 23 de maio de 2024, cabendo

ao fiduciário a obrigatoriedade de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da referida Lei. Sendo o valor da consolidação da propriedade de R\$360.000,00” (sic, fl. 48 do processo).

O autor pediu a inversão do ônus da prova (fls. 5/6 do processo).

A relação jurídica é de consumo e é certo que o Código do Consumidor prevê a possibilidade de inversão do ônus da prova, com o intuito de facilitar a defesa do consumidor. Tal inversão, contudo, não é automática, mas exige a hipossuficiência do consumidor ou a verossimilhança de suas alegações (artigo 6º, VIII, do referido Código).

A hipossuficiência do consumidor caracteriza-se pela dificuldade técnica de produção de prova, não se resumindo à ideia de desigualdade econômica entre as partes. Por outro lado, o argumento é verossímil quando, nas circunstâncias do caso concreto, a critério do juiz e segundo as regras ordinárias de experiência, for plausível, crível.

Aqui, porém, não se cogita de inversão do ônus da prova, porque a prova do fato constitutivo do direito alegado pelo autor não é difícil e porque não há nenhum elemento nos autos, até o momento, que confira credibilidade à narrativa da petição inicial.

Com efeito, o autor não providenciou a juntada do requerimento de consolidação de propriedade do imóvel pelo réu (fl. 48 do processo), que podia ter obtido, para se verificar em que condições ele ocorreu, de modo que, por ora, não é possível verificar a alegada inexistência de intimação para purgação da mora, que foi realizada por oficial de registro e que goza de fé pública.

Assim, a análise superficial da questão, não revela a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade, porque há documento informando que o agravante foi intimado para purgar a mora.

Logo, ao que tudo indica, o bem foi consolidado no patrimônio do credor fiduciário de maneira regular, nos termos do § 7º do mencionado dispositivo.

Houve alteração na Lei 9.514/97, no seu artigo 39, inciso II, que restringiu a aplicação das “disposições dos [arts. 29](#) a 41 do [Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966](#), exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca”, conforme a nova redação dada pela Lei 13.465/17, de 11.7.17, não se aplicando mais, portanto, aos casos de alienação fiduciária.

A propósito, o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2166423-86.2018.8.26.0000, a Turma Especial – Privado 3, relator designado o Des. Bonilha Filho, por maioria de votos, em 25.11.19, foi julgado procedente, para fixar tese jurídica assim ementada:

“Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR). Pretensão de Uniformização da Jurisprudência, em relação ao prazo final para purga da mora, nos contratos imobiliários com cláusula de garantia fiduciária, em razão das modificações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017. Posições divergentes, nesta Corte, envolvendo a mesma questão de Direito. Risco à isonomia e à segurança jurídica. Preenchimento dos pressupostos de admissibilidade do art. 976 e seguintes, do CPC. Incidente admitido para fixação da seguinte tese jurídica: “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”.

Neste caso, pelo que se depreende dos autos, o contrato de financiamento foi firmado em 2022, muito tempo depois, portanto, da entrada em vigor da alteração introduzida pela Lei 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei 9.514/97.

Por outro lado, a Lei nº 13.465/17 alterou a Lei 9.514/97, tornando obrigatória a intimação do devedor das datas, horários e locais dos leilões, dispondo que, para os fins dos §§ 1º e 2º do artigo 27, “as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante

correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico” (§ 2ª-A), bem como que, “Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante 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” (§ 2º-B).

Então, após a consolidação da propriedade, para evitar a arrematação por terceiro do seu imóvel, o devedor fiduciante tem direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, nos termos antes mencionados.

O autor não efetuou o pagamento de nenhuma das parcelas vencidas nem pediu prazo para purgação da mora, não havendo nada, como visto, que autorize a conclusão de que houve nulidade na consolidação da propriedade.

É necessário observar que, embora a petição inicial tenha sido protocolada em 17.2.25 (fl. 1 do processo), a declaração de hipossuficiência foi assinada em 9.5.25 (fl. 27 do processo), bem como a procuração em 4.2.25 (fl. 25 do processo), e a certidão de registro do imóvel obtida pelo agravante foi expedida e assinada eletronicamente em 3.12.2024 (fl. 49 do processo), quando, portanto, ela sabia da designação dos leilões.

Então, pelo que se depreende dos autos, parece, em análise superficial, que o autor teve ciência da realização dos leilões, que se realizariam em 4.2.25 e 17.2.25, de modo que ele poderia ter

purgado a mora até a realização do leilão, pelo que, por ora, não se vislumbra nulidade por falta da intimação prevista nos §§ 1º e 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

Dispõe o art. 27, §1º, da Lei 9.514/97 que: “Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes”.

Assim, o prazo de quinze dias não se refere ao prazo mínimo, mas sim o prazo máximo para realização do segundo leilão.

Deste modo, em princípio, não há nulidade a ser reconhecida, porque o segundo leilão (17.2.25) se realizou dentro do prazo de quinze dias após a data designada para a realização do primeiro leilão (3.2.25), como determina o art. 27, § 1º, da Lei 9.514/97.

Nestes termos, não se verifica a existência, desde logo, do direito invocado pelo agravante nem o receio de dano irreparável ou de difícil reparação, tendo em vista que o bem imóvel não é mais garantia nem o agravante é seu proprietário, porque já houve a consolidação da propriedade do imóvel em nome do agravado, proprietário fiduciário do bem, e prejuízo, se houver, poderá ser plenamente recomposto pela via indenizatória.

Em suma, não se vislumbrando, por ora, a probabilidade das alegações iniciais, mantenho o indeferimento da tutela de urgência pretendida pelo autor.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo.

SILVIA ROCHA
Relatora

Nota:

¹ Cf. Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero, in Código de Processo Civil Comentado, Ed. RT, 2015, 1ª Ed., p. 312.

² Cf. José Miguel Garcia Medida, in Direito Processual Civil Moderno, Ed. RT, 2015, p.455.