



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320128

DECISÃO MONOCRÁTICA - VOTO Nº 18.377

Agravo de Instrumento Processo nº 2159916-02.2024.8.26.0000

Relator(a): NETO BARBOSA FERREIRA

Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Walter Secaf e Maria do Carmo Massari Secaf contra a decisão proferida nos autos da ação anulatória de leilão extrajudicial movido em face de Banco Santander (Brasil) S/A, que indeferiu o pedido de antecipação de tutela formulado pelos autores.

Assim decidiu MM Juiz:

“Defiro aos autores a gratuidade processual e a prioridade na tramitação do feito. Anote-se. Trata-se de ação ajuizada por WALTER SECAF e MARIA DO CARMO MASSARI SECAF contra BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com pedido de liminar para suspensão dos leilões a serem realizados nos dias 06 e 08 de maio de 2024, e da consolidação averbada na matrícula nº 70483 do Cartório de Registro de Imóveis de Avaré, além da impossibilidade de inscrição dos nomes dos autores no SCPC, SERASA e demais órgãos de proteção ao crédito. Alegam que o requerido não observou os dispositivos da Lei nº 9.514/97, entre os quais a falta de intimação pessoal acerca da data dos leilões, impossibilitando a purgação da mora, o intervalo de apenas dois dias entre as datas dos leilões e o preço vil indicado no 2º leilão. A ação foi ajuizada após a consolidação da propriedade e o 1º leilão, de modo que é inviável a concessão da liminar para a suspensão de tais atos. Seja como for, não se vislumbra, a partir da prova documental que instrui a inicial, a plausibilidade do direito alegado. Não se juntou nenhum documento relativo ao procedimento extrajudicial observado no âmbito do Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97, cuja constitucionalidade não mais se discute. Ainda que houvesse irregularidade na intimação dos leilões, ela foi suprida, visto que os autores deles tomaram conhecimento. Aliás, nem mesmo com o ajuizamento a presente ação, em que se alega a ausência de oportunidade para a purgação da mora (muito embora a oportunidade para tanto fosse anterior à consolidação da propriedade - art. 26-A, § 1º), postulou-se o depósito do valor do débito,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de modo a revelar a seriedade da pretensão. No mais, de acordo com o documento de fls. 96/98, observou-se o disposto no art. 27, § 1º, daquela lei, que exige a designação do segundo leilão dentro de 15 dias após o primeiro. Enfim, não há que se falar em preço vil. O segundo leilão tem por finalidade extinguir a dívida e liberar o contratante, de modo que o valor da venda não tem relação com o da avaliação do bem. Com efeito, a teor do que prevê o art. 26-A, §§3º e 4º, no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, e, se não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade. A propósito: Apelação - Ação anulatória - Lei 9.514/97 - Alegação de nulidade do procedimento, em razão da ausência de intimação para purgação de mora e das datas leilões extrajudiciais, e de arrematação por preço vil - Sentença de improcedência - Insurgência da autora. (...) 4. Nulidade no procedimento de consolidação da propriedade - Inexistência - Os devedores não foram localizados no endereço do imóvel para intimação pessoal - Cartas com aviso de recebimento negativas, após três tentativas de entregas (motivo: ausente) - Escrevente do Oficial de Registro de Imóveis que se deslocou, em dias e horários diversos, no endereço, e não encontrou os devedores para intimá-los - Avisos deixados na caixa de correios - Infrutíferas tentativas de contatos com vizinhos - Mensagem eletrônica, com informação sobre o prazo para purgação da mora, enviada ao e-mail da apelante - Intimação por edital, para purgação da mora, que está em harmonia com o art. 26, § 4º, da Lei n. 9.514/97, em sua redação original (vigente na época) - Vício de intimação inexistente. 5. Leilões extrajudiciais - Comunicação aos devedores efetivada, mediante correspondência dirigida ao endereço do imóvel, mensagens eletrônicas e publicação de editais em jornal em dias diversos - O art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/97, com redação dada pela Lei n. 13.465/2017, não se exige intimação pessoal do(s) devedor(es) acerca das datas, horários e locais dos leilões, mas a mera comunicação, mediante correspondência dirigida ao(s) endereço(s) constante(s) do contrato, inclusive eletrônico, como ocorreu na espécie - Quando quis exigir a intimação pessoal do devedor, o legislador o fez expressamente na Lei n. 9.514/97, a exemplo do disposto no art. 26, § 3º, o que não ocorreu quanto à comunicação, a que se refere o art. 27, § 2º-A, com redação dada pela Lei n. 13.465/2017. 6. Alegação de arrematação do bem em leilão extrajudicial por preço vil - Não acolhimento - Independentemente do valor de avaliação do imóvel, no segundo leilão extrajudicial, "será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais", nos termos do art. 27, § 2º, da Lei n. 9.514/97, em sua redação original - No caso, o imóvel foi arrematado por valor correspondente ao da dívida, o que, pelo desenho da Lei n. 9.514/97, não pode ser considerado preço vil, tampouco constitui mácula à alienação. Sentença mantida - Recurso desprovido, com majoração dos honorários de sucumbência (TJSP, 28ª Câm. Dir. Privado, Apelação Cível 1000070-30.2021.8.26.0530, rel. Michel Chakur Farah, j. 22/04/2024). INDEFIRO, pois, o pedido de liminar. Em que pese o interesse na audiência



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de conciliação, a experiência tem demonstrado a inutilidade do ato em casos como o presente. Daí porque dispenso a designação de audiência para tal fim, privilegiando, antes, a celeridade processual, com vistas à mais rápida solução da lide, em observância a princípio consagrado não só no art. 5º, LXXVIII, da Constituição Federal, como também no art. 4º do Código de Processo Civil atual. De qualquer modo, as partes, resolvendo o litígio direta e amigavelmente, poderão a qualquer tempo trazer aos autos instrumento de acordo para homologação, assim como requerer em conjunto a designação de audiência conciliação, não se verificando, assim, prejuízo algum. Cite-se, pois, o requerido para integrar a relação jurídico-processual e oferecer contestação, no prazo de 15 (quinze) dias (artigos 219 e 335 do CPC), sob pena de revelia e presunção de veracidade das alegações de fato contidas na petição inicial (art. 344, do CPC), contado nos termos do art. 231, do CPC. Int.” (fls. 463/467, autos de origem)

É a síntese do necessário.

Trata-se de ação na qual os autores pretendem a declaração de nulidade de leilão extrajudicial com base “a-) na **ausência de intimação pessoal para a purga da mora e de notificação pessoal referente as datas designadas para os leilões;** b-) Inobservância do prazo mínimo de realização entre as praças, data antecipada da 2ª praça. c-) inobservância de previsão legal da Lei nº 13.465/2017, com expressa previsão e **obrigatoriedade de intimação pessoal com relação as datas de leilão;** e d-) no **entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ com relação a declaração de nulidade de leilão por falta de intimação pessoal informando as datas de realização das praças.** e-) **DA NULIDADE DO LEILÃO POR PREÇO VIL.**” (fls. 04/05, sic).

Irresignados, pretendem os suplicantes, pelo presente recurso, a reforma da decisão agravada, para que seja determinada a suspensão dos efeitos dos leilões realizados, pretensão reiterada, outrossim, em pedido de tutela recursal com atribuição de efeito ativo.

Pois bem.

O recurso está prejudicado.

Isso porque em consulta ao processo de origem no sistema informatizado e-Saj, foi constatado que o Juízo de origem proferiu sentença de mérito, julgando a ação anulatória improcedente.

A propósito, veja-se:

“Vistos. Trata-se de ação anulatória de leilão ajuizada por WALTER SECAF e MARIA DO CARMO MASSARIA SECAF em face de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na inicial, alegaram que: a) em 04/11/2011, firmaram contrato de financiamento nº 070689230000032 com alienação fiduciária do imóvel situado à Rua José Lopes da Fonseca nº 725, Portal do Catavento, Arandu/SP, matriculado sob nº 70.483 do 1º CRI de Avaré, pelo valor de R\$100.000,00; b) o imóvel foi dado em garantia do empréstimo tomado para capital de giro; c) o valor foi liberado em três etapas: R\$28.125,00 em 04/08/2011, R\$46.875,00 em 04/09/2011 e R\$25.000,00 em 09/02/2012; d) por dificuldades financeiras não conseguiram manter os pagamentos mensais das parcelas, mesmo após o pagamento de mais de 33 prestações; e) não foram intimados pessoalmente para purgação da mora; f) houve a consolidação da propriedade em favor da Instituição Financeira, com a realização dos leilões; g) não foi observado o prazo de 15 dias entre o 1º e o 2º leilão; e h) a inobservância de tais regras legais enseja a nulidade da venda extrajudicial. Ao fim, pleitearam: i) a gratuidade da justiça; ii) a concessão da tutela provisória para determinar a suspensão do leilão e a consolidação da propriedade, bem como a impossibilidade de inscrição em cadastro de inadimplentes; iii) a nulidade da consolidação da propriedade por ausência de intimação pessoal e, por consequência, dos leilões; iv) a nulidade do edital pela inobservância do prazo mínimo de 15 dias entre o 1º e o 2º leilão. Invocaram o CDC. Juntaram documentos (fls. 31/102). Foi deferida a gratuidade da justiça, no entanto, indeferida a tutela de urgência (fls. 167/169). Citado, o réu apresentou contestação, defendendo, em suma, a regularidade do procedimento da alienação extrajudicial, além de juntar documentos comprobatórios (fls. 206/235). Instadas a especificarem provas (fls. 344), as partes se manifestaram pelo julgamento antecipado (fls. 347/356). É o relatório. Decido. Presentes as condições da ação e os pressupostos processuais de existência, validade e eficácia do processo, passo ao julgamento antecipado do mérito, atendendo ao disposto no art. 355, I, do Código de Processo Civil, porquanto suficientes as provas documentais acostadas ao caderno processual. De início, anote-se que o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento do Tema 1.095, firmou tese no sentido de que, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, devidamente registrada, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, observar-se-á a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Assim, o procedimento é aquele previsto nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, os quais tratam das consequências do inadimplemento do devedor fiduciante como pressuposto para a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário e da respectiva possibilidade de submissão do imóvel à venda mediante leilões extrajudiciais. Pois bem. A relação jurídica estabelecida entre as partes tem por base um contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel, regido pela Lei nº 9.514/97. Conforme se verifica do instrumento contratual (fls. 51/91), o financiamento, no valor de R\$100.000,00, foi concedido para capital de giro, tendo os autores oferecido em garantia fiduciária o imóvel descrito na matrícula nº 70.483 do 1º CRI de Avaré (fls. 99/102). A parte autora, nesse panorama, era titular da propriedade resolúvel do bem que se perdeu por força da inadimplência. De acordo com o caput do art. 26 da Lei 9514/97 “vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do fiduciário.”. Não há irregularidade na constituição em mora dos devedores, pois a intimação foi pessoal, como se vê dos documentos de fls. 428/430, que é certidão lavrada por agente que tem fé pública. Tampouco houve irregularidade no procedimento do leilão do extrajudicial. Dispõe o art. 27, §2º-A, da Lei 9514/97, que “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.”. A parte autora foi intimada pessoalmente por telegrama dirigido ao seu endereço (fls. 293/295), além de por e-mail (fls. 300/307), via Whatsapp (fls. 308), e por edital publicado em jornal de grande circulação. Quanto ao prazo, o §1º do art. 27 da referida lei estabelece que o segundo leilão será realizado nos quinze dias seguintes ao primeiro leilão. Ocorre que, não há intervalo mínimo, mas mera estipulação de que seja observado o prazo máximo de quinze dias entre as praças. No caso, o primeiro leilão foi previsto para o dia 06/05/2024 e, o segundo, para 08/05/2024, logo, o procedimento adotado está em consonância com a legislação de regência. No mais, não há que falar em preço vil, pois o preço da arrematação em segundo leilão não leva em conta o valor da avaliação, mas, sim, o valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, encargos legais, tributos e contribuições condominiais, conforme estabelecia o artigo 27, § 2º, da Lei 9.514/97, antes da modificação da Lei 14.711/23, inaplicável ao caso em decorrência do princípio do tempus regit actum. Confira-se: Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. (...) § 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. Nesse sentido, é a orientação deste Tribunal de Justiça: Alienação fiduciária Imóvel Ação anulatória de leilão extrajudicial c/c reconvenção Sentença de procedência da ação principal e da reconvenção Apelo dos corréus arrematantes e credor fiduciário Parcial provimento Impugnação à gratuidade judiciária rejeitada Arrematação por preço vil Inocorrência Art. 27, § 2º, da Lei 9.514/97 Caracterização do preço vil que leva em conta o total da dívida e das despesas do imóvel, e não o valor da avaliação Sentença reformada nesse aspecto Ação principal que passa a ser julgada improcedente Limitada a condenação do autor-reconvindo na reconvenção, ao pagamento da taxa de fruição, à imissão na posse dos arrematantes, consequência do reconhecimento da higidez da arrematação Parcial provimento aos recursos dos réus. (TJ-SP - Apelação Cível: 1082159-08.2022.8.26.0100 São Paulo, Relator: Mário Daccache, Data de Julgamento: 27/03/2024, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/03/2024 - Grifei). Por fim, acrescente-se a parte autora ajuizou a presente ação no dia 07/05/2024, ou seja, entre o primeiro e o segundo leilão, nesse interregno poderia ter exercido seu direito de preferência (art. 27, §2-B, Lei 9514/97), contudo, não o fez. Também poderia ter efetuado o depósito do valor respectivo à época do ajuizamento, no entanto, igualmente, ficou-se inerte. Por consequência, não realizaram qualquer ato eficaz a impedir a consolidação em nome do credor fiduciário, sujeitando-se as disposições da Lei 9514/1997, dada a regularidade do procedimento especial de cobrança. Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

IMPROCEDENTE a pretensão inicial. Em razão da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, observada a suspensão da exigibilidade prevista no §3º do art. 98 do CPC, já que beneficiária da gratuidade da justiça. Transitada em julgado, e nada sendo requerido, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe. P.I.C.”

Com efeito, julgada a demanda, com apreciação do mérito, dúvida não há acerca da perda superveniente do interesse recursal, ex vi do que dispõe o art. 493, do CPC.

Confira-se a propósito, a jurisprudência:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROCESSO SENTENCIADO. AGRAVO PREJUDICADO. A superveniência de sentença que julgou extinta a ação, com análise do mérito, torna prejudicado o agravo de instrumento. Perda do objeto. Recurso não conhecido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2199236-06.2017.8.26.0000; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/11/2017; Data de Registro: 16/11/2017).

“Agravo de Instrumento contra decisão que deferiu tutela antecipada para fazer cessar descontos indevidos na conta do agravado. Superveniência de sentença condenatória, com ratificação da tutela concedida. Perda superveniente do objeto recursal. Prejudicado o recurso, em situação na qual se verifica a atual inutilidade da prestação jurisdicional referente à tutela provisória, por perda ulterior do interesse de agir, decorrente da prolação de sentença no feito principal. Recurso prejudicado” (TJSP; Agravo de Instrumento 2168348-88.2016.8.26.0000; Relator (a): Jairo Oliveira Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2017; Data de Registro: 13/02/2017).

Com tais considerações, **pelo meu voto, julgo prejudicado o recurso de agravo de instrumento.**

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator