



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000318330

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2036189-69.2025.8.26.0000, da Comarca de Brodowski, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, é agravado RAFAEL DIAS DE SOUZA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 16318

Agravo de Instrumento nº 2036189-69.2025.8.26.0000

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Brodowski - Vara Única

Agravante: Banco Bradesco S/A

Agravado: Rafael Dias de Souza Silva

Juiz: DANIEL DIEGO CARRIJO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE CUMULADA COM TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSTAÇÃO DOS LEILÕES. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão que deferiu a tutela de urgência a fim de determinar a imediata suspensão dos leilões extrajudiciais. Inconformismo da parte ré. Acolhimento. Consolidação da propriedade ao credor fiduciário. Caso concreto em que o devedor foi regularmente notificado para purgar a mora, tendo decorrido o prazo, sem pagamento. Autor que foi notificado por telegrama acerca das datas dos leilões. Propositura da demanda com indicação expressa das datas dos leilões, demonstrando ciência inequívoca do autor em relação às referidas datas. Ausente qualquer elemento a demonstrar a irregularidade do procedimento extrajudicial adotado pelo agravante. Ausência dos requisitos estabelecidos pelo artigo 300 do Código de Processo Civil. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 66/71, que deferiu a tutela provisória de urgência a fim de determinar a imediata suspensão dos leilões extrajudiciais designados para os dias 02/12/2024 e 04/12/2024, ao menos até que sobrevenha informações quanto à notificação do demandante.

A parte agravante sustenta que o agravado foi devidamente intimado para purgar a mora e participar dos leilões, sem o pagamento da dívida, que não há que se falar em possibilidade de o devedor purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação,

restando assegurado tão somente o exercício do direito de preferência e que houve ciência inequívoca do agravado quanto aos leilões.

Foi deferida a liminar.

Recurso regularmente processado, com preparo e sem contraminuta (certidão de fl. 136).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Em cognição sumária, própria desse momento processual, verifica-se que estão ausentes os requisitos necessários à concessão da tutela de urgência, para suspender os leilões extrajudiciais.

Isso porque as noticiadas falhas insuperáveis na notificação do devedor para purgação da mora, e, por consequência, na própria consolidação da parte ré na propriedade do imóvel, em inobservância ao procedimento prescrito pela Lei nº 9.514/97, foram afastadas com a juntada dos documentos de fls. 130/133 e 162/170 (autos de origem), que comprovam a regular notificação do devedor para purgar a mora, o decurso do prazo, sem pagamento (certidão de fl. 132), bem como a comunicação por telegrama acerca das datas dos leilões.

Além disso, houve a propositura da demanda com indicação expressa das datas dos leilões, demonstrando ciência inequívoca do autor em relação às referidas datas.

Não tendo havido o pagamento, a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira foi averbada na matrícula do imóvel e, depois da vigência do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, é resguardado ao mutuário apenas o direito de preferência.

Destarte, tendo em vista que, ao que parece, a parte ré agiu em conformidade com os termos da lei (artigos 26, §§1º e 3º e 27, §2º-A), de rigor a revogação da tutela de urgência concedida às fls. 66/71.

Assim, fica reformada a r. decisão agravada.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENDER A HASTA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE. INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA (SUSPENSÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL) POR AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS E PROVA INEQUÍVOCA DO QUANTO ALEGADO NA INICIAL, DEVENDO SER INSTAURADO O CONTRADITÓRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO DIANTE DA MORA DO DEVEDOR. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 26 E 27 DA LEI 9.514/1997. AUSENTE QUALQUER ELEMENTO A DEMONSTRAR A IRREGULARIDADE DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL ADOTADO PELA AGRAVADA. OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 380 DO COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PROBABILIDADE DO DIREITO DO AGRAVANTE NÃO COMPROVADA. REQUISITOS DO ARTIGO 995, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL NÃO PREENCHIDOS. RECURSO DESPROVIDO.” (Agravado de Instrumento nº

2231915-49.2023.8.26.0000 - 27ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. DARIO GAYOSO – j. 18.01.2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Tutela de urgência – A necessidade de intimação do devedor acerca da data do leilão extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97, visa a possibilitar o exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel pelo valor da dívida – Ação ajuizada anteriormente à conclusão dos leilões, o que demonstra ciência inequívoca da devedora acerca do procedimento – Ausência de prejuízo – Agravante que não exerceu seu direito de preferência administrativamente, tampouco depositou nos autos qualquer quantia com este intuito – Ausência, pois, de verossimilhança quanto ao direito alegado – Negado provimento.” (Agravado de Instrumento nº 2011803-09.2024.8.26.0000 – Rel. Des. Hugo Crepaldi - 25ª Câmara de Direito Privado – j. 29/02/2024)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI 9.514/97. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO. NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. AJUIZAMENTO DE AÇÃO CAUTELAR. SUSPENSÃO LIMINAR DA PRAÇA. FINALIDADE DO ATO ATENDIDA. (...). 4. Ainda que se considerasse necessária a intimação do agravante ante a ciência, pela exequente, da realização de negócio de compra e venda com os devedores, "A Jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante"(AgInt no AgInt no AREsp 1.463.916/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA,

julgado em 03/12/2019, DJe de 09/12/2019). 5. No caso dos autos, o Tribunal de origem consignou que o agravante teve ciência inequívoca da data de realização dos leilões, em razão de haver ingressado com medida cautelar da qual resultou a suspensão liminar da praça, não lhe cabendo alegar a nulidade do procedimento por falta de intimação, considerando-se que a finalidade do ato foi alcançada. 6. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no REsp: 1325854/RS 2011/0168967-2, Relator Ministro RAUL ARAÚJO - Data de Julgamento: 04/10/2021, T4 - QUARTA TURMA - Data de Publicação: DJe 08/11/2021)

Diante do exposto, **dá-se** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator