



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000320939

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082939-32.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante ROBSON SALES BRAGA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2082939-32.2025.8.26.0000

Comarca: Bauru

Agravante: Robson Sales Braga

Agravado: Banco Santander Brasil S.A

Voto nº 38.790

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – TUTELA DE URGÊNCIA – Ausência de verossimilhança quanto ao direito alegado – Aparente regularidade da intimação do devedor fiduciante – Ademais, 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 – Agravante que, até o momento, não exerceu seu direito de preferência administrativamente, tampouco depositou nos autos qualquer quantia com este intuito — Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **ROBSON SALES BRAGA**, nos autos da ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial que move contra **BANCO SANTANDER BRASIL S.A.**, objetivando a reforma da decisão proferida pela MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru, Dra. Ana Carolina Achoa Aguiar Siqueira de Oliveira, que indeferiu a liminar pleiteada, por entender que não há documentos que amparem as alegações do autor.

Sustenta o agravante, em síntese, que não foi notificado extrajudicialmente para purgação da mora nem acerca das datas dos leilões.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Defende possuir o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, na forma prevista pelo artigo 34 do Decreto-lei nº 70/66.

Requer, assim, a anulação do procedimento de execução extrajudicial, garantindo-se a manutenção de sua posse no imóvel em caso de nova hasta pública.

Recurso tempestivo, acompanhado de documentos, tramitou sem a concessão do efeito suspensivo pleiteado, porquanto ausentes os requisitos autorizadores.

Dispensada a contraminuta, os autos foram encaminhados para julgamento.

É o relatório.

Pelo que consta dos autos, as partes firmaram contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária. Diante do inadimplemento contratual, o agravado procedeu à consolidação da propriedade em seu nome, e, ato contínuo, inscreveu-o em leilão.

Insurge-se o agravante contra o procedimento observado, para impedir a realização de novas hastas diante da ausência de intimação pessoal para purga da mora, previamente à consolidação da propriedade, bem como acerca da realização do leilão.

O Juízo *a quo* indeferiu a liminar pretendida, o que justificou a interposição do presente recurso.

E a decisão não comporta reforma.

Com o advento do Novo Código de Processo Civil, as modalidades de antecipação provisória dos efeitos do provimento final pretendido foram agrupadas no gênero “tutelas provisórias”, que tem por espécies as tutelas de urgência e as de evidência.

Ambas têm por característica o fato de serem fundadas em cognição ainda superficial, e por terem como escopo a melhor distribuição dos ônus da demora inevitável do processo.

A tutela provisória de urgência pode ser satisfativa ou cautelar, e, para ambos os casos, tem por requisitos genéricos a demonstração (i) da probabilidade do direito e (ii) do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda, de comprometimento da utilidade do provimento final.

Sobre a probabilidade do direito, trata-se da *“plausibilidade de existência desse mesmo direito. O bem conhecido fumus boni iuris (ou fumaça do bom direito). O magistrado precisa avaliar se há ‘elementos que evidenciem’ a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado e quais as chances de êxito do demandante (art. 300 do CPC).”* (Fredie Didier Jr. e outros, In “Curso de Direito Processual Civil”, v. 2, Juspodivm, pp. 609-609).

Quanto ao segundo requisito, trata-se da *“impossibilidade de espera da concessão da tutela definitiva sob pena de grave prejuízo ao direito a ser tutelado e de tornar-se o resultado final inútil em razão do tempo”* (Daniel Amorim Assumpção Neves, In “Novo Código de Processo Civil comentado artigo por artigo, Juspodivm, pp.476).

In casu, não se verifica a probabilidade do direito alegado.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Primeiramente, em relação à intimação do devedor para purga da mora, os documentos que acompanharam a inicial indicam a ocorrência de regular a intimação do devedor fiduciante, conforme se verifica da averbação n. 08 do documento de fls. 27/33 dos autos principais. Tal fato indica que a consolidação da propriedade se deu ante a ausência de pagamento pelo agravante.

Ademais, cumpre ressaltar que não mais se aplica o posicionamento antes adotado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, nos casos de inadimplemento de contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, aplicava-se analogamente o entendimento pacificado naquela Corte para as hipóteses regidas pelo Decreto-Lei nº 70/66, que diz respeito à hipoteca.

E isso porque, anteriormente admitida a purga da mora até a expedição de auto de arrematação, por analogia ao procedimento da hipoteca, a Lei nº 13.456/17 passou a tratar expressamente do assunto, acrescentando o artigo 26-A, § 2º à Lei nº 9.514/97, segundo o qual *“até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária”*.

Assim, atualmente a purga da mora deve se dar até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, e não mais até expedição do auto de arrematação.

E mantém-se a necessidade de intimação do devedor acerca da data do leilão, mediante correspondência dirigida ao endereço constante do contrato, vez que a ele é assegurado o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, nos termos do artigo 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei nº 9.514/97, *in verbis*:

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

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.

§ 1º 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.

§ 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.

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 2º-B. 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.

Desse modo, a intimação pessoal do leilão serve à finalidade de proporcionar a oportunidade de o devedor adquirir, com preferência, o imóvel pelo valor da dívida.

Na presente hipótese e como bem pontuou a MM. Magistrada *a quo*, o agravante ajuizou ação anulatória sem os elementos necessários para corroborar suas alegações, tais como o próprio contrato de financiamento ou da certidão de intimação para que fosse possível analisar eventuais nulidades. Pelo contrário, os documentos de fls. 27/33 apontam que o recorrente possuía plena ciência acerca do procedimento realizado pela



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

instituição financeira.

Considerando, pois, que o autor tinha plena ciência da realização dos leilões, e que não providenciou a purga da mora, nem depositou qualquer quantia nos autos com este fim, ao que parece não há motivos para suspensão do procedimento em curso, inexistindo probabilidade do direito invocado a justificar a concessão da liminar.

Em casos análogos assim já se decidiu neste Egrégio Tribunal:

Alienação fiduciária em garantia. Bem imóvel. Tutela de urgência requerida para a suspensão de leilões extrajudiciais, ao argumento de falta de intimação. Tese do autor inaceitável. Ciência inequívoca das datas dos leilões demonstrada na própria petição inicial. Autor que não dá conta de qualquer tentativa extrajudicial de pagamento, tampouco oferecendo em juízo o depósito dos valores em aberto. Resistência meramente voltada a retardar o progresso da excussão extrajudicial. Ausência de irregularidade à primeira vista evidente a inquinar os leilões designados e efetivamente realizados. Decisão agravada confirmada. Agravo de instrumento do autor desprovido. (Agravo de Instrumento nº 2220222-39.2021.8.26.0000, 29ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Des. Fábio Tabosa, DJ: 29/09/2021; grifou-se).

Alienação fiduciária de imóvel. Mora do devedor fiduciante. Ajuizamento de ação anulatória. Improcedência. Alegação de necessidade de intimação pessoal acerca de leilão extrajudicial. Ciência inequívoca do devedor quanto ao ato. Demonstração. Presunção de regularidade do procedimento extrajudicial. Formalidades legais observadas. Sentença mantida. Recurso desprovido, com observação. Não se ignora entendimento jurisprudencial que estabelece necessidade de intimação pessoal acerca do leilão, aplicável aos contratos regidos pela Lei 9.514/97. Contudo, compulsando os autos principais, é possível verificar que todas as formalidades legais foram observadas. Segundo consta da matrícula do imóvel, objeto do contrato, o fiduciante foi devidamente intimado para efetuar o pagamento das prestações em atraso, mas deixou ele escoar "in albis" o prazo para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

emenda da mora. Conforme narrado na inicial, ajuizada a demanda em 14 de agosto de 2018, o próprio autor noticia a designação do dia 20 de agosto de 2018 para a realização do leilão, revelando ciência inequívoca quanto ao ato. (Apelação nº 1023188-75.2018.8.26.0001, 32ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Des. Kioitsi Chicuta, DJ: 04/09/2019; grifou-se).

Agravo de instrumento. Alienação fiduciária. Bem imóvel. Intimação dos devedores fiduciários acerca das datas designadas para os leilões extrajudiciais. Ajuizamento da ação anulatória antes da realização dos leilões. Ciência inequívoca do procedimento. Recurso provido, com determinação e observação. (Agravo de Instrumento nº 2197475-71.2016.8.26.0000, 34ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Des. Nestor Duarte, DJ: 08/03/2017; grifou-se).

Assim, de rigor a manutenção do indeferimento da tutela, com consequente prosseguimento do procedimento pelo credor fiduciário.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI
Relator