



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360262

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2349398-66.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PATRÍCIA COSTA SANTOS, é agravado BANCO DO BRASIL 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 27.812

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2349398-66.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (2ª VARA CÍVEL — F.R.NOSSA SENHORA DO Ó)

AGRAVANTE: PATRÍCIA COSTA SANTOS CORREIA

AGRAVADO: BANCO DO BRASIL S/A (não citado)

JUÍZA DE PRIMEIRO GRAU: DAIANE THAIS SOUTO OLIVA DE SOUZA

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Imóvel - Ação anulatória de procedimento extrajudicial - Alegação de ausência de intimação para purgar a mora e acerca dos leilões extrajudiciais - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de tutela de urgência - Agravo interposto pela autora - Requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil não caracterizados - Ausência de intimação para purgação da mora não comprovada - Propositura da ação no dia em que teve início a realização dos leilões - Autora que tinha ciência dos certames - Irrelevância da eventual falta de notificação - Precedentes do Superior Tribunal de Justiça - Purgação da mora - Inviabilidade - Incidência dos dispositivos da Lei nº 13.465/17, que alterou a Lei nº 9.514/97 - Matéria apreciada no julgamento do REsp nº 1.942.898/SP - Direito de preferência quando da realização dos leilões - Decisão mantida - Agravo desprovido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de fls. 146/147 dos autos de origem, a qual indeferiu o pedido de tutela de urgência voltado a suspender a realização dos leilões extrajudiciais agendados para os dias 6 de novembro de 2024 e 13 de novembro de 2024, e a manter a autora na posse do imóvel.

A autora pede a reforma da decisão alegando, em síntese, que não foi intimada para purgar a mora, bem como das datas da realização dos leilões extrajudiciais. Alega também que é nula a intimação por edital para purgação da mora.

Os pedidos de tutela de urgência foram indeferidos pelo relator (fl. 165).

É o relatório.

O pedido de justiça gratuita formulado pela agravante foi deferido pela decisão de fl. 231 dos autos de origem, razão pela qual o benefício fica estendido ao presente recurso.

O inconformismo não comporta acolhimento.

A alegação de que a autora não foi intimada para purgar a mora não se mostra verossímil uma vez que, conforme observou com acerto a MM. Juíza de primeiro grau, “a consolidação da propriedade em favor do réu foi averbada na matrícula do imóvel em 05/02/2024, cujo requerimento

foi instruído com a notificação feita aos fiduciários, conforme consta na averbação. Neste momento processual, presume-se que certidões lavradas por oficiais dos cartórios de registro imobiliário são dotadas de fé pública, mesmo admitindo-se prova em contrário, a qual, contudo, não foi produzida pela autora”.

A falta de intimação para purgar a mora poderia ter sido comprovada pela própria autora, por meio da juntada das peças do procedimento extrajudicial que teve curso perante o cartório de registro de imóveis, providência, porém, não adotada.

Além disso, não demonstrou a autora que a intimação para purgação da mora ocorreu por edital (item VIII das razões de agravo), alegação que, aliás, sequer constou da petição inicial.

De outro lado, os elementos de convicção de que se dispõe apontam que a autora teve prévio conhecimento dos leilões, o que torna irrelevante a alegação de que não foi intimada da realização dos certames.

Tendo proposto a ação no dia em que teve início a primeira praça, não há dúvida de que dela tomou conhecimento com antecedência e de que, portanto, teve a possibilidade de exercer o direito de preferência.

Além disso, a procuração outorgada ao advogado (fl. 25 de origem) e a declaração de hipossuficiência (fl. 26 de origem) estão datadas de 29 de outubro de 2024, o que confirma que a autora teve conhecimento prévio dos certames e que, portanto, descabe falar em nulidade decorrente da falta de intimação ou em invalidade dos leilões em razão da falta de intimação pessoal.

Sobre o tema, oportuno transcrever trecho de acórdão relatado pelo Ministro Antônio Carlos Ferreira: “no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Ao mesmo tempo, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte” (STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1.897.413/SP, 4ª Turma, 27.6.2022).

No mesmo sentido, outros precedentes do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. PURGA DA MORA. VALOR INSUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO. NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. PRECEDENTES. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ). 2. 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. 3.

Agravo interno a que se nega provimento. (STJ, AgInt no AgInt no AREsp 1.463.916/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, 3.12.2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - Tutela cautelar - 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 realização dos leilões, o que demonstra ciência inequívoca dos devedores acerca do procedimento - Ausência de prejuízo - Agravantes que não exerceram seu direito de preferência administrativamente, tampouco depositaram nos autos qualquer quantia com este intuito - Ausência, pois, de verossimilhança quanto ao direito alegado - Negado provimento (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2034366-31.2023.8.26.0000, Relator Desembargador Hugo Crepaldi, 25ª Câmara de Direito Privado, 12.4.2023)

Alienação fiduciária - Bem imóvel - Contrato de venda e compra com financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária - Inadimplemento - Pretensão de reforma da decisão que antecipou a tutela para suspender os efeitos dos leilões extrajudiciais, sem prejuízo de suas realizações - Ausentes os requisitos legais que autorizariam a concessão de tutela de urgência, porque os autores tinham conhecimento do leilão, ela não pode ser deferida e fica revogada - Agravo provido (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2095162-56.2021.8.26.0000, Relatora Desembargadora Silvia Rocha, 31.5.2021)

A autora demonstrou ciência inequívoca acerca dos leilões a serem realizados, embora eventualmente não tenha sido pessoalmente intimada, o que, todavia, não enseja a nulidade do procedimento, conforme esclarecido na fundamentação acima.

Quanto à purgação da mora, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2166423-86.2018.8.26.0000, ocorrido em 25 de novembro de 2019, pela Turma Especial - Privado III deste Egrégio Tribunal, foi fixada a seguinte tese: “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”.

Definiu-se na ocasião que o devedor que celebrou contrato antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/17 tem o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, desde que

observados os requisitos do artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66. No entanto, tal decisão foi reformada, tendo o Superior Tribunal de Justiça posicionamento diverso, ao qual este julgado deve se adequar.

Em 13 de setembro de 2023, foi publicado acórdão no Recurso Especial nº 1.942.898-SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, com a seguinte ementa:

RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA. LEI Nº 9.514/1997. MORA PURGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE APÓS CONSOLIDAÇÃO. PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIANTE. VIGÊNCIA. LEI Nº 13.465/2017. ALTERAÇÕES INCORPORADAS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE. ACÓRDÃO. AFASTAMENTO. 1. O propósito recursal cinge-se a definir a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, submetidos à Lei nº 9.514/1997 com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, nas hipóteses em que a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ocorreu na vigência da nova lei. 2. Não se reconhece a negativa de prestação jurisdicional ventilada quando o Tribunal de origem analisa todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada. 3. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que introduziu no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária. Precedentes. 4. Recurso especial adesivo da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM não conhecido. Parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, providos os demais recursos especiais interpostos.

Da fundamentação do voto condutor constou ainda que “a Lei nº 13.465, de 11/7/2017, introduziu o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, positivando o direito de preferência ao devedor fiduciante na aquisição do imóvel objeto de garantia fiduciária, a ser exercido após a consolidação da propriedade e até a data em que realizado o segundo leilão. Assim, na esteira dos julgados supracitados, **com a entrada em vigor da nova lei, não mais se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário**. Na hipótese vertente, tendo sido proposta apenas em 13/6/2018 a demanda objetivando a suspensão do leilão (designado para o dia 28/6/2018), após, portanto, a consolidação da propriedade do bem em nome do credor fiduciário, ocorrida em 14/5/2018, não mais se afiguram aplicáveis as disposições do Decreto-lei nº 70/1966, **descabendo ao devedor fiduciante a purgação da mora, mas apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem objeto da propriedade fiduciária**”.

No caso em exame, por escritura lavrada em 30 de janeiro de 2018 (fl. 173 de origem), ou seja, após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/17 (de 11 de julho de 2017), ocorreu a celebração do contrato de financiamento, enquanto a averbação da consolidação da propriedade fiduciária ao credor também ocorreu na vigência da nova lei, em 5 de fevereiro de 2024 (fl. 175 de origem).

Desse modo, a purgação da mora não mais é possível,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

razão pela qual a autora terá o direito de preferência na aquisição do imóvel caso sejam realizados novos leilões.

Diante desse contexto, não há que se cogitar de irregularidade e, derradeiramente, de nulidade do procedimento.

Conclui-se, portanto, que não estão preenchidos os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, não havendo fundamento para o deferimento dos pedidos formulados pela agravante.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator