



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362457

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043682-97.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CAMILA YURI UYEDA UITI, é agravado BANCO INTER S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2043682-97.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – F. R. SANTANA

AGRAVANTE: CAMILA YURI UYEDA UITI

AGRAVADO: BANCO INTER S. A.

VOTO Nº 54.947

**TUTELA DE URGÊNCIA – Alienação fiduciária de imóvel
– Pretensão anulatória do procedimento de execução
extrajudicial - Indeferimento do pedido de suspensão
dos leilões designados – Ausência dos requisitos
autorizadores da medida pretendida – Agravo de
instrumento não provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em sede de ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial escorado em contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, indeferiu a tutela de urgência para a suspensão de leilões a serem realizados a 21 e 23 de janeiro de 2025, em primeira e segunda praça, respectivamente.

Aduz a agravante que em 2023 celebrou um contrato de financiamento bancário com garantia de alienação fiduciária de imóvel para o pagamento de R\$ 161.654,37, mas se quedou inadimplente pelas dificuldades financeiras, a despeito do que não teve oportunizada a oportunidade de purgação da mora, nem foi notificada das datas dos leilões, prejudicando o exercício do direito de preferência, restando contrariados os artigos 26, 27, e parágrafos, da Lei Federal nº 9514/97. Destaca que não obteve êxito na regularização da situação junto ao agravado, seguindo-se o praxeamento e arrematação do seu imóvel, sendo nulo o leilão extrajudicial, fatos que terão influência na resposta de eventual ação de imissão na

posse. Anota que se mantida a arrematação do seu imóvel, pode resultar no seu desalojamento injusto e da sua família, o que justifica a concessão da tutela de urgência, bastando a existência da probabilidade do direito. Alega que tem direito a purgação da mora até a data de assinatura do auto de arrematação, conforme o artigo 34, do Decreto Lei nº 70/66, insistindo ainda na ausência de notificação sobre as datas dos leilões, por isso deve ser mantida na posse do imóvel a termo do artigo 560, do Código de Processo Civil, e 1210, do Código Civil, sendo de rigor a suspensão da expedição da carta de arrematação. Refere precedentes em abono a sua tese, pede a concessão do efeito suspensivo, e ao final, o provimento do recurso para anular o leilão extrajudicial do seu imóvel.

Indeferi o efeito suspensivo, decorrendo *in albis* o prazo para oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A pretensão recursal não merece acolhida.

Com efeito, a agravante, expressamente, admite o não pagamento das parcelas do financiamento, incorrendo em mora confessa, do que resultou a consolidação da propriedade do imóvel em poder do agravado. A alegação de que não foi intimada para purgar a mora é fato que não pode ser tomado como verdadeiro, até porque há menção da atuação do oficial do cartório de registro de imóveis neste sentido, documentos, em princípio, dotados de fé pública, não podendo ser desconsiderados antes do contraditório.

Além disso, a agravante, ao tempo da propositura da ação, tinha ciência inequívoca do andamento do procedimento extrajudicial, seja porque juntou a matrícula atualizada do imóvel constando a consolidação da propriedade do imóvel em favor do agravado, seja porque

juntou o edital onde constam as datas dos leilões (fls. 23/33, do processo de origem).

De qualquer modo, o contrato em questão foi firmado em 2021, isto é, depois da vigência da Lei Federal 13.465/2017, não sendo possível a alvitrada purgação da mora na forma prevista pelo Decreto-lei 70/66. Ciente das datas dos leilões, era exigível da agravante, ao menos, o exercício do direito de preferência na arrematação do imóvel, do que também não cuidou na espécie.

Neste diapasão, irretocável a decisão guerreada:

Pretende a autora a suspensão dos leilões extrajudiciais designados para os dias 21.01.25 e 23.01.2025, alegando irregularidades nos procedimentos extrajudiciais com destaque para a falta de intimação para purgar a mora e da designação das datas para realização do leilão, nos termos da Lei nº 9.514/97. A matrícula imobiliária juntada aos autos indica que o credor fiduciário Banco Inter S.A. consolidou a propriedade do imóvel em seu nome em 27.11.24, av. 4, págs. 28/31. E tal averbação alude à prévia intimação da autora, devedora fiduciante, para a purgação da mora. Destarte, não se vislumbra já por este indício idôneo da nulidade alegada, prevalente a fé pública da averbação a aludir ao arquivamento em cartório dos atos de intimação da autora. Outrossim, a autora não nega o inadimplemento do contrato de financiamento celebrado, inadimplência a autorizar, em tese, a consolidação da propriedade e a alienação do imóvel em leilões extrajudiciais, nos termos da Lei n.º 9.514/97. E a alegação de ausência de oportuna notificação das datas designadas para os leilões do imóvel não se mostra consistente o bastante para conferir probabilidade do direito à postulação. Resta incontroverso, ao menos ao tempo do ajuizamento da ação em 03.01.2025, o seu efetivo conhecimento das datas designadas para a realização dos leilões. E aqui observo não existir prova indiciária de que ciência dos leilões foi dada por terceiro estranho à relação contratual. Saliento não existir mais a possibilidade de purga da mora após a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário, nos termos do art. 26, §2º

da Lei n.º 9.514/97 com redação dada pela Lei n.º 14.711/23. Quanto ao direito de preferência, o depósito do valor da dívida, bem como de todas as despesas acessórias garantem à devedora o direito de preferência, que pode ser exercido, em tese, até o segundo leilão, nos termos do artigo 27, §2º B da Lei n.º 9.514/97. Portanto, a autora pode exercer este direito, independentemente de intervenção judicial. Resta, portanto, indeferida a tutela de urgência requerida, ausente a probabilidade do direito

Por fim, a agravante, em princípio, não tem direito a permanecer ocupando o imóvel, certo que não demonstrou a probabilidade de êxito na pretensão que deduziu.

Isto posto, voto pelo não provimento do agravo.

SÁ DUARTE

Relator