



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 46199

Registro: 2025.0000368548

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2372876-06.2024.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante KARINA DA SILVA LOPES (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO 46199

AGRAVANTE: KARINA DA SILVA LOPES

AGRAVADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

COMARCA: BARUERI – 4ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: RENATA BITTENCOURT COUTO DA COSTA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA DE URGÊNCIA – PEDIDO DE SUSPENSÃO DOS LEILÕES – INTIMAÇÃO DA MORA E DAS DATAS DO LEILÃO – NULIDADE INEXISTENTE – PURGA DA MORA ATÉ A ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO

- Nos termos do art. 26, §3º, da Lei nº 9.514/1997, a intimação, sempre pessoal, pode ser realizada de três maneiras: (a) por solicitação do oficial do Registro de Imóveis; (b) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou (c) pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida.

- Aqui, a intimação foi regularmente realizada por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos; intimação inclusive das datas dos leilões;

- A consolidação da propriedade do imóvel nas mãos do credor fiduciário não impede a purgação da mora até que seja assinado o auto de arrematação do imóvel, vez que não se extingue de pleno direito o contrato de mútuo.

- O Decreto-Lei nº 70/66 não se aplica tão somente aos contratos firmados no âmbito do sistema imobiliário que sejam garantidos por hipoteca, vez que o inciso, II, do art. 39 da Lei nº 9.514/97 não faz qualquer ressalva neste particular (existência de garantia hipotecária).

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO

Vistos.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão da R. Primeira Instância que, indeferiu a tutela de urgência para suspensão do leilão.

Sustentou a agravante que foi acometida por doença (câncer de mama), o que impossibilitou de arcar com as parcelas do financiamento. Pretende que a purga da mora possa ser realizada nos autos. Pugna pela suspensão do leilão, que ocorrerá dia 6/12.

O efeito suspensivo foi concedido para sustar os efeitos do leilão. Contraminuta a fls. 178/188.

É o relatório.

VOTO 46199

Trata-se na origem de ação anulatória de leilão extrajudicial, movida por Karina da Silva Lopes em face de Banco Santander (Brasil) S/A, em que pretende em sede de tutela de urgência, a suspensão dos leilões extrajudiciais.

A Lei nº 9.514/1997 estabelece o seguinte regramento em seu art. 26:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

*§ 3º A intimação far-se-á **pessoalmente** ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, **podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.** (destaquei).*

Ora, a lei parece bastante clara ao **prever a intimação na pessoa do devedor**, seu representante legal ou procurador para fins de PURGA DA MORA. E nesse sentido vem decidindo o C. Superior Tribunal de Justiça em casos semelhantes:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. INTIMAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. EXEGESE DO ART. 26 § 3º. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Na alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á [...] a propriedade do imóvel em nome do fiduciário (art. 26, caput, da Lei

VOTO 46199

nº 9.514/1997).

2. Ao fiduciante é dada oportunidade de purgar a mora. Para tanto, **deverá ser intimado pessoalmente, ou na pessoa de seu representante legal ou procurador regularmente constituído.**

3. A intimação, **sempre pessoal**, pode ser realizada de três maneiras: (a) por solicitação do oficial do Registro de Imóveis; (b) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou (c) pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida no art. 26, §3º, da Lei nº 9.514/1997.

4. **É nula a intimação do devedor que não se dirigiu à sua pessoa, sendo processada por carta com aviso de recebimento no qual consta como receptor pessoa alheia aos autos** e desconhecida.

5. Recurso especial provido para restabelecer a liminar concedida pelo juízo de piso até o final julgamento do processo.

(REsp 1531144/PB, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016).

De acordo com a Notificação Extrajudicial, enviada por meio do Oficial de Registro de Imóveis (fls. 189/191), a parte agravante foi notificada da mora.

O procedimento, portanto, está de acordo com a Lei nº 9.514/1997.

No que tange o pedido de purgação da mora, este recurso deve ser parcialmente provido, com observação.

O devedor pode purgar a mora, em se tratando de alienação fiduciária de imóvel, até o momento da assinatura do auto de arrematação. Deve ser aplicado, subsidiariamente o disposto no artigo 34 da do Decreto-Lei 70/1966:

Art. 34. É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, totalizado de acordo com o artigo 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

Este o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, que

VOTO 46199

aplicando subsidiariamente o Decreto-Lei 70/66, reiteradamente tem reconhecido o direito do devedor ao exercício da purga de mora após a intimação e do decurso de prazo de quinze dias:

“A irresignação merece prosperar. Com efeito, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que é possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº [9.514/1997](#)) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário. Assim, a purgação da mora é cabível até a assinatura do auto de arrematação, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966”. (STJ. REsp. 1374033. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas).

Em igual sentido, julgado da relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, com fragmento de voto dentro dos seguintes termos:

“Esta Corte Superior ao analisar a questão relativa à possibilidade ou não da purga da mora pelo devedor quando já ocorrida a consolidação da propriedade fiduciária na pessoa do credor em sede de financiamento imobiliário, reconheceu plenamente aplicável o art. [34](#) do DL [70/66](#), na forma do art. [39](#), inciso [II](#), da Lei [9.514](#), estendendo o lapso para a purga até o momento da arrematação do imóvel em leilão”. (STJ. AREsp 912748. Relator: Min. Tarso Sanseverino).

Neste contexto, importante lembrar que o Decreto-Lei nº 70/66 não se aplica tão somente aos contratos firmados no âmbito do sistema imobiliário que sejam garantidos por hipoteca, conforme sustentado pelo recorrente, vez que o inciso, II, do art. 39 da Lei nº 9.514/97 (dispositivo legal que permite a aplicação do Decreto-Lei nº 70/66, nos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997) não faz qualquer ressalva neste particular (existência de garantia hipotecária).

Daí porque, não há como afastar a aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário a que se refere a Lei nº 9.514/1997.

Aqui, não há prova de que houve arrematação do imóvel. Diante disso, caso não tenha ocorrido a assinatura do auto de arrematação do imóvel, é o caso de permitir a purgação da mora. Contudo, a agravante pretende apenas o depósito judicial das parcelas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 46199

vincendas – o que é indevido. Para purgação da mora, deve-se efetuar o pagamento integral do contrato.

Destarte, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para autorizar a purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, desde que realizado o pagamento do saldo integral do contrato e não apenas das parcelas vincendas.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relatora