



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371724

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082920-26.2025.8.26.0000, da Comarca de Embu das Artes, em que é agravante HESTEVEENS MARTINS FAE (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **EMBU DAS ARTES**
AGRAVANTE: **HESTEVEN MARTINS FAE**
AGRAVADO: **BANCO ITAÚ S.A. (não citado)**

VOTO N.º 27.160

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. Decisão interlocutória que indeferiu tutela provisória para suspensão dos leilões extrajudicial do imóvel do autor, dado em alienação fiduciária em garantia contratual. Regular consolidação da propriedade em favor do agravado mediante averbação na matrícula do imóvel. Irrelevância quanto à ausência de intimação para a data de realização do leilão. Contrato celebrado após o advento da Lei nº 13.465/2017. Ademais, o agravante tem ciência da data de sua realização, de modo que pode, em tese, exercer o seu direito de preferência, não se constatando, de plano, qualquer prejuízo. Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC/2015.
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento (fls. 01/22) interposto pelo autor contra r. decisão (fls. 44/45, autos originários) proferida nos autos de “ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial” (processo nº 1002062-79.2025.8.26.0176 – autos originários), que indeferiu tutela provisória para suspensão dos leilões extrajudicial do imóvel do autor, dado em alienação fiduciária em garantia contratual.

O agravante aduz, em síntese, que o procedimento extrajudicial de execução da dívida com alienação fiduciária em garantia de imóvel não observou os requisitos legais mínimos, tais como prévia intimação pessoal do devedor e possibilidade de purga da mora até a data da arrematação.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Desnecessária a contraminuta.

É O RELATÓRIO.

Não merece provimento o recurso.

O agravante pleiteou tutela provisória de urgência para suspender a realização de leilões extrajudiciais de imóvel dado em alienação fiduciária em garantia em contrato firmado com o agravado réu, cujos pagamentos mensais foram inadimplidos pelo autor. Alega o devedor, em síntese, não ter sido intimado para purgar a mora e para a data de realização do leilão extrajudicial.

Não estão presentes, contudo, os requisitos legais do art. 300, do CPC, atinentes ao regime jurídico das tutelas provisórias.

O contrato foi firmado, segundo afirmou o próprio agravante, em 2023 (fls. 26), ou seja, após o advento da Lei nº 13.465/2017, que alterou diversos dispositivos da Lei nº 9.514/1997.

Sobre o tema, assim vem decidindo o Superior Tribunal de Justiça (grifei):

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.465/2017. DIREITO DE PREFERÊNCIA. 1. Ação anulatória de ato jurídico ajuizada em 19/02/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/03/2022 e atribuído ao gabinete em 04/07/2022. 2. O propósito recursal consiste em decidir acerca da possibilidade de o mutuário efetuar a purgação da mora, em

contrato garantido por alienação fiduciária de bem imóvel, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. 3. De acordo com a jurisprudência do STJ, antes da edição da Lei nº 16.465/2017, a purgação da mora era admitida no prazo de 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 ou, a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, com base no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei nº 9.514/1997. Precedentes. 4. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que incluiu o § 2ºB no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, assegurando 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, a Terceira Turma do STJ, no julgamento do REsp 1.649.595/RS, em 13/10/2020, se posicionou no sentido de que, **"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", mas sim o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária, previsto no mencionado art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997.** 5. Na oportunidade, ficou assentada a aplicação da Lei nº 13.465/2017 aos contratos anteriores à sua edição, considerando, ao invés da data da contratação, a data da consolidação da propriedade e da purga da mora como elementos condicionantes, nos seguintes termos: "i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997" (REsp 1.649.595/RS, Terceira Turma julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020). 6. Hipótese dos autos em que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ocorreu após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, razão pela qual não há que falar

em possibilidade de o devedor purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, ficando assegurado apenas o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária. 7. Recurso especial conhecido e não provido. (REsp n. 2.007.941/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/2/2023, DJe de 16/2/2023.)

Assim, 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 e, conforme consta da matrícula do imóvel (fls. 29/33, autos originários), já houve a consolidação da propriedade, mediante averbação realizada em 17/12/2024 (fls. 32, autos originários).

Inviável, assim, a suspensão do leilão, pois o efeito prático da intimação do devedor é possibilitar a purga da mora, a um lado, e é possível ao devedor o exercício de seu direito de preferência na aquisição do bem em leilão.

Quanto à data de realização do leilão, frisa-se, o agravante tem ciência de sua realização, de modo que pode, em tese, exercer o seu direito de preferência, não se constatando, de plano, qualquer prejuízo, considerando-se, ainda, o teor do Tema 26 (IRDR) julgado por este Egrégio Tribunal.

Por fim, com relação ao valor de venda do imóvel quando da realização do leilão, ressalta-se que a questão demanda contraditório e poderá ser analisada pelo MM. Juízo de primeira instância oportunamente.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator