



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376145

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2003026-98.2025.8.26.0000, da Comarca de Caconde, em que é agravante CRISTIANE MACHADO MORAES, é agravado COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS.

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 sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravante – Cristiane Machado Moraes

Agravada – Cooperativa de Crédito Credicitrus

Agravo de Instrumento nº 2003026-98.2025.8.26.0000 – Vara Única de Caconde

Voto nº 31.336

Alienação fiduciária em garantia. Bem imóvel. Demanda anulatória de atos de excussão extrajudicial da garantia. Alegação de nulidade da consolidação de propriedade, por falta de intimação para a purgação da mora. Decisão agravada que denegou a tutela de urgência para suspender os atos de expropriação do imóvel. Pertinência. Intimação certificada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, a quem incumbe a providência. Fé pública desse agente. Impossibilidade de pretender superar o teor da averbação por meio de negativa singela unilateral da parte interessada em obstar a sequência do procedimento de efetivação da garantia. Falta de verossimilhança da alegação da devedora fiduciante. Alegação, além disso, de falta de intimação quanto aos leilões. Demonstração, pela própria autora, de inequívoca ciência da designação dos certames, não obstante deixando ela de comparecer para o exercício de qualquer direito. Objetivo da intimação do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, que é o de permitir ao devedor fiduciante exercer, até o momento do leilão, direito de preferência no tocante à aquisição do imóvel, mediante exibição da totalidade do saldo devedor em aberto. Autora que em momento algum, extrajudicialmente ou no âmbito da demanda anulatória proposta, demonstrou interesse no exercício dessa preferência, ou se dispôs ao depósito do saldo devedor. Denegação da tutela de urgência que se mostrava de rigor. Decisão agravada confirmada. Agravo de instrumento da autora desprovido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão de fls. 113/116 dos autos principais, pela qual, no âmbito de demanda anulatória quanto a atos de excussão extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente, ajuizada pela devedora fiduciante, foi indeferida tutela de urgência requerida pela autora no sentido de suspender os atos de excussão extrajudicial da garantia em relação ao imóvel.

Insurge-se a autora, insistindo na existência de vícios nos atos extrajudiciais procedidos pelo credor, ante a falta de intimação pessoal para

purgação da mora, e sobre as datas designadas para os leilões. Aduz ter ocorrido somente a intimação do avalista, acenando, no mais, com o valor defasado para leilão do imóvel. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do agravo de instrumento, denegando-se o pedido de antecipação da tutela recursal e dispensando-se outrossim a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*.

O agravo, que é tempestivo, veio instruído com a prova do recolhimento do preparo, deixando a agravante de apresentar as peças obrigatórias, nos termos do art. 1.017, § 5º, do CPC, por serem eletrônicos os autos principais. Manifestou-se a agravada em contrarrazões no prazo legal (fls. 29/56).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Com efeito, analisando-se a suposta falta de intimação para a purgação da mora, previamente à consolidação da mora, verifica-se que a afirmativa não pode ser acolhida a partir de mera alegação unilateral da autora fortemente interessada em ver paralisados os atos voltados à efetivação da garantia fiduciária.

A intimação para a purgação da mora, no Cartório de Registro de Imóveis em que matriculada a unidade, nem mesmo é feita pelo credor-fiduciário, mas pelo próprio Oficial do Registro de Imóveis. E, como se verifica ao exame da matrícula correspondente, a efetiva intimação da devedora e do avalista, bem como o decurso do prazo sem pagamento e a consolidação da propriedade, estão devidamente certificados (cf. fl. 42 dos autos principais) por agente dotado de fé pública e cuja declaração não pode assim ser desconsiderada por singelo questionamento unilateral nos moldes em que feito.

No tocante à alegação no sentido de falta de intimação pessoal para os leilões, admitiu a autora ter tomado conhecimento das designações, tanto que informou as datas na petição inicial.

Além disso, conquanto o art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97 (com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017), de fato exija a intimação pessoal do devedor, por correspondência enviada ao endereço do contrato, acerca das datas dos

leilões, o indiscutível objetivo da exigência vem a ser a possibilidade de exercício pelo devedor fiduciante do direito de preferência na aquisição do bem, na forma do art. 27, § 2º-B, da mesma Lei nº 9.541/97.

A autora, entretanto, em momento algum, seja extrajudicialmente seja no âmbito da demanda proposta, demonstrou o mais leve interesse no exercício da referida preferência, ou se propôs a depositar os valores que para tanto teria de desembolsar, com exibição da totalidade do saldo devedor em aberto ou sequer das parcelas vencidas.

É forte, portanto, a sugestão de que seja o questionamento quanto à higidez dos leilões expediente meramente oportunista, destinado a tirar proveito de um detalhe circunstancial, não fruto da intenção de vontade séria de exercício de uma prerrogativa legal.

Finalmente, conforme pontuado por ocasião do processamento deste recurso, falta razoabilidade ao argumento em torno do vício de avaliação, por meio do qual pretende sugerir a autora, a *latere* da lei, a necessidade de avaliação privada autônoma do imóvel alienado fiduciariamente, em detrimento do valor de avaliação desde logo atribuído ao bem no ato constitutivo da garantia fiduciária.

Enfim, sob qualquer ângulo não se justifica a concessão da tutela de urgência requerida, confirmando-se a r. decisão agravada.

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

FABIO TABOSA

Relator