



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397277

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368807-28.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante RONALDO DE LIRA SOBRAL, é agravado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 3.260 - vvp

Agravo de Instrumento nº: 2368807-28.2024.8.26.0000

Comarca: Guarulhos - 3ª Vara Cível

Juiz prolator: Adriana Porto Mendes

Agravante: Ronaldo de Lira Sobral

Agravado(a): Itaú Unibanco S/A

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE SUSPENSÃO DE ATO JURÍDICO COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. DECISÃO QUE NEGOU A TUTELA ANTECIPADA QUE VISAVA A SUSPENSÃO DOS ATOS DE ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. INCONFORMISMO DO AUTOR.

1. Caso em Exame: O agravante alega ausência de notificação para a purga da mora e o prazo exíguo para pagamento das parcelas vencidas, buscando consignar o pagamento dos valores devidos.

2. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão do efeito suspensivo, como a probabilidade do direito e o perigo da demora, e a regularidade do procedimento de execução extrajudicial do imóvel dado em garantia.

3. A realização da notificação pessoal para a purga da mora, conforme exigido pelo art. 26, da Lei nº 9.514/97, não foi comprovada pelo agravado. A verossimilhança das alegações do agravante e o perigo da demora justificam a suspensão dos atos expropriatórios até a sentença.

4. Consignação dos valores que poderá ser realizada, abrangendo todas as parcelas vencidas, desde que a consolidação da propriedade fiduciária ainda não tenha sido averbada na matrícula do imóvel (art. 26-A, § 2º, da Lei nº 9.514/97), o que aqui não foi comprovado.

RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo contra decisão que indeferiu a tutela antecipada que visava a suspensão dos atos de execução extrajudicial do bem imóvel dado em garantia fiduciária pelo agravante.

O recorrente sustenta que estão presentes os requisitos para a concessão do efeito suspensivo, quais sejam, a probabilidade do direito, em razão da ausência de notificação para a purga da mora, e o perigo da demora, em razão da

possibilidade de consolidação da propriedade e realização de venda do imóvel.

Insurge-se ainda contra o prazo exíguo que o agravado concedeu para pagamento da dívida pendente. Em razão da função social do contrato, objetiva assegurar a oportunidade de satisfazer a dívida e evitar a perda do imóvel. Ao final, requer o provimento do recurso para revogar a decisão recorrida, com deferimento da tutela antecipada de urgência.

Em início, a tutela antecipada foi indeferida (fls. 37-38). Em reiteração do pedido, o agravante informou que foram marcados leilões para os dias 21/01/2025 e 31/01/2025. Em razão de tais fatos, foi determinada a suspensão da realização de atos expropriatórios do imóvel (fls. 50-51).

Em contrarrazões, o agravado sustenta, em síntese, que: (i) não há impugnação específica dos fundamentos adotados na decisão agravado, motivo pelo qual o recurso não deve ser conhecido; (ii) não há comprovação dos requisitos da probabilidade do direito e do perigo da demora a justificar a concessão da antecipação da tutela recursal. Requer, pelo exposto, a manutenção da decisão recorrida.

É o relatório.

Conheço do recurso, pois tempestivo e dispensado de preparo, em razão do recorrente ser beneficiário da gratuidade da justiça (fl. 110 dos autos de origem).

O devedor, ora agravante, reclama pela irregularidade do procedimento extrajudicial que culminou com a colocação em leilão de seu imóvel dado em garantia fiduciária.

No caso em concreto, o contrato foi celebrado entre as partes no ano de 2021 (fls. 13-28), ou seja, sob a vigência da Lei nº 9.514/97¹ (que trata sobre os procedimentos acerca da execução da garantia fiduciária sobre bens imóveis).

Em primeiro momento, existindo a mora do devedor, conforme o

¹ alterada pela Lei nº 14.711/2023.

art. 26 da Lei (texto anterior à alteração em 2023), este deve ser intimado pessoalmente:

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.

[...]

§ 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.

Dentre os argumentos apresentados pelo agravante, um deles é que ele não foi intimado pessoalmente para purgar a mora. Essa intimação não foi comprovada em momento algum pelo agravado em sua contestação, uma vez que os documentos por este apresentados não demonstram o início do procedimento de alienação extrajudicial, não estando nem mesmo comprovada a consolidação da propriedade (na matrícula do imóvel) que seria obrigatoriamente precedente aos leilões que foram realizados pelo agravado.

Em razão da verossimilhança das alegações do recorrente, bem como da probabilidade do direito alegado (não comprovado em contrário pelo recorrido) e o perigo da demora, uma vez que o imóvel poderia ser alienado indevidamente durante a discussão do processo, a decisão deve ser reformada para fins de que sejam suspensos quaisquer atos expropriatórios do imóvel objeto da lide



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

até a prolação da sentença.

Quanto ao pedido de consignação dos valores, a parte poderá depositá-los em juízo, referentes a todas as parcelas vencidas, desde que a consolidação da propriedade fiduciária ainda não tenha sido averbada na matrícula do imóvel (art. 26-A, § 2º, da Lei nº 9.514/97), o que aqui não foi comprovado.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo PROVIMENTO do presente agravo de instrumento para reformar a decisão agravada, confirmando a suspensão dos atos expropriatórios do imóvel objeto da lide até a prolação da sentença.

EDUARDO GESSE

Relator