



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000400572

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2099122-78.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante WAGNER KAZUO AKABANE, é agravado BANCO INTER S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, deram-lhe parcial provimento. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2099122-78.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo – F. R. Tatuapé - 3ª Vara Cível
Juiz(a): Juliana Maria Maccari Gonçalves
Agravante: WAGNER KAZUO AKABANE (autor)
Agravado: BANCO INTER S/A. (réu)

Voto nº 45.293

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DE LEILÃO DE IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR PARA PURGA DA MORA. CONCESSÃO PARCIAL DA TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DOS EFEITOS DE EVENTUAL ARREMATAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão em que a Juíza indeferiu a tutela de urgência formulado em ação anulatória, a fim de suspender atos expropriatórios em curso sobre imóvel objeto de alienação fiduciária.

II. QUESTÃO EM EXAME

2. A questão em discussão consiste em verificar se a ausência de intimação pessoal do devedor fiduciante para purgar a mora configura vício no procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária e justifica a concessão da tutela de urgência.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) proclama que, na alienação fiduciária de bem imóvel, a intimação do devedor para purgar a mora deve ser pessoal, conforme art. 26, § 3º, da Lei nº 9.514/1997.

4. A ausência de confirmação segura da entrega da notificação inviabiliza a caracterização de intimação pessoal válida, sobretudo se recebida por terceiros sem identificação.

5. A proximidade da realização do leilão e o risco de alienação do bem justificam a concessão de tutela provisória, em juízo de cognição sumária, para preservar a eficácia da prestação jurisdicional.

6. As alegações envolvendo abusividade de juros e de possibilidade de purga da mora devem ser analisadas em primeira instância, não comportando enfrentamento nesse momento.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7 Recurso de agravo de instrumento parcialmente provido, na parte conhecida, com confirmação da tutela de urgência concedida em grau recursal.

Teses de julgamento: “1. A ausência de intimação pessoal do devedor fiduciante para purga da mora compromete a validade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária.

2. Em havendo risco de alienação iminente do bem, é cabível a concessão de tutela provisória para suspender o leilão.”

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/1997, arts. 26, § 3º e § 4º; CPC, art. 300.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.531.144/PB, Rel. Min. Moura Ribeiro, 3ª Turma, j. 15.03.2016; STJ, REsp 1.447.687/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 21.08.2014; STJ, AgRg no REsp 1.367.704/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, j. 13.08.2015; TJSP, Agravo de Instrumento 2210553-30.2019.8.26.0000, Relator (a): Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 15/10/2019; Apelação Cível 1004891-83.2018.8.26.0562, Relator (a): Francisco Casconi, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 30/04/2019; Apelação Cível 1009404-83.2016.8.26.0071, Relator (a): Flavio Abramovici, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 05/09/2017; Agravo de Instrumento nº 2197190-78.2016.8.26.0000, Relator Des. Adilson De Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado j. 11/10/2016; Agravo de instrumento nº 2167182-21.2016.8.26.0000, Relator Des. Edgard Rosa, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 27/10/2016; Agravo de Instrumento nº 2190545-37.2016.8.26.0000, Relatora Desª Cristina Zucchi, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 26/10/2016; Agravo de Instrumento nº 2159590-23.2016.8.26.0000, Relator Des. Celso Pimentel, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 18/10/2016; Agravo de Instrumento nº 2152146-36.2016.8.26.0000, Relator Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 18/10/2016; Agravo de Instrumento nº 2152600-16.2016.8.26.0000, Relator Des. Ruy Coppola, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 20/10/2016; Agravo de Instrumento nº 1015435-58.2014.8.26.0114, Relator Des. Melo Bueno, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 19/10/2016.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **WAGNER KAZUO AKABANE** contra a decisão proferida as fls. 181/182 (autos de origem), que, nos autos da ação anulatória que move em face de **BANCO INTER S/A**, pela qual foi indeferido o pedido de tutela de urgência de suspensão de todos os atos de expropriação extrajudicial referentes ao bem imóvel sobre o qual versa a demanda, bem como a concessão de prazo para a purgação da mora.

Defende o recorrente que a decisão agravada deixou de observar que não foram cumpridos os procedimentos legais para a intimação pessoal do devedor, conforme exigido pela Lei nº

9.514/97. Diz que não foi devidamente intimado para purgar a mora, o que torna inválida a consolidação da propriedade em favor do credor. Aponta irregularidades na cobrança de juros e multas, que tornaram a dívida impagável. Requer a reforma da decisão para que seja concedida a tutela provisória recursal, determinando a suspensão dos efeitos do leilão e da consolidação da propriedade, bem como de qualquer ato expropriatório do bem. Pugna por atribuição de efeito suspensivo ao recurso e a autorização para depósito judicial das parcelas em atraso.

Ante a constatação, em consulta ao link do sitio eletrônico do leilão do imóvel objeto da ação, de que o encerramento da segunda praça de dará em 4/4/2025, às 10:40 (<https://www.francoleiloes.com.Br/lote/leilao-banco-inter/3899/>), bem como considerado que o agravo foi distribuído a mim em 3/4/2025, às 13:00, e que suas razões levaram a juízo de probabilidade do direito alegado, bem como de possibilidade de ocorrência de dano de difícil ou incerta reparação, foi deferido parcialmente o pedido de efeito suspensivo para suspender os efeitos de eventual arrematação.

Ressalto que prossigo com o imediato julgamento do recurso, por não ter sido citada a credora fiduciária.

É o relatório.

Trata-se de recurso foi tirado pelo devedor contra decisão que indeferiu a tutela provisória de urgência para o fim de suspender os efeitos da consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia, bem como autorização para purgar a mora.

Afirma o agravante a irregularidade do procedimento extrajudicial realizado, por ausência de notificação para

purga da mora. Assevera o que foi intimado por edital, mas que não houve devidas diligências para sua intimação pessoal.

Tratando-se de alienação fiduciária de bem imóvel, **a notificação deve ser pessoal**, (art. 26, § 3º, da Lei nº 9.514/97), a propósito:

"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 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)

Reitere-se que a lei regente do contrato celebrado pelas partes, no caso, é a Lei nº 9.514/97, com entendimento jurisprudencial consolidado, em se tratando de alienação fiduciária de bem imóvel exigem que a notificação seja entregue pessoalmente ao devedor.

Em exame à questão, apontou a Magistrada a certidão de fls. 93, a denotar regular tentativa de intimação do agravante no endereço fornecido no contrato. Nesse sentido:

"E, no caso em apreço, não estão presentes tais requisitos.

Verifico, inicialmente, que não há controvérsia quanto ao inadimplemento da parte autora por longo período e, além disso, apesar da alegação de nulidade da intimação para purgação da mora, há notícia de que o demandante foi procurado por diversas vezes no imóvel objeto da ação, onde reside (certidão de fls. 93), o que demonstra, ao menos em tese, a regularidade de sua intimação por edital.

Não fosse o bastante, é certo que o demandante possuía ciência da consolidação da propriedade em favor da instituição financeira e da designação do leilão em questão, tanto que ajuizou a presente ação em tempo hábil para pugnar por sua suspensão.

Desse modo, entendo que as circunstâncias apresentadas nos autos não ensejam, por ora, a certeza necessária quanto à probabilidade do direito do autor, sendo necessário que se oportunize o exercício do contraditório”.

Contudo, a certidão a fls. 93 ostenta o seguinte teor:

CERTIFICADO Nº 110.288
Certifico e dou fé que a notificação registrada e microfilmada sob o número de registro acima, **NÃO FOI CUMPRIDA**, em virtude da(s) ocorrência(s): Não foi encontrado(a) o(a) destinatário(a) quando procurado(a) em 22/05/2024 às 10:02hs, 07/06/2024 às 10:25hs e 17/06/2024 às 09:02hs, não atendendo às convocações de comparecimento à este Serviço Registral, por mim deixadas no local, com os Srs. José e Lindomar; porteiros do Res. Quintas do Tatuapé. Não foi adotado a intimação por hora certa, por não haver indícios de ocultação do(a) destinatário(a). **Certifico mais que, nos termos do parágrafo 1º do art. 160, da Lei 6015/73, o teor deste certificado faz parte integrante do registro acima identificado.**

Atente-se que diversa certidão emanada do oficial de registro de imóveis, a fls. 111 do processo de origem, em tentativas de diligências para intimação pessoal do devedor, que afirma realizadas em 17/7/2024, 23/7/2024 e 29/7/2024, diz que entregou correspondência ao porteiro, que se negou a fornecer seus dados para identificação.

Ora, era dever do escrevente, diante de tal fato,

procurar pessoa que fornecesse seguro juízo do recebimento da correspondência informando a mora. Nos termos em que ultimada, e considerando que o agravante afirma não ter recebido a correspondência não se pode considerar como válido o ato para intimação do devedor para purga da mora.

Em outras palavras, considerando que não há como se extrair de forma idônea pelos elementos constantes do processo principal que houve regular tentativa de intimação pessoal do devedor e que há risco de difícil reparação em desfavor do agravante e dificuldade em eventual reversão da medida, de rigor a suspensão de eventual arrematação.

Nesse contexto, em juízo perfunctório e não exauriente, vislumbra-se a probabilidade do direito alegado pelo agravante, consubstanciada no aparente vício do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade no que se refere à intimação pessoal dele sobre a realização de hasta pública do imóvel alienado fiduciariamente.

A propósito, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. TUTELA ANTECIPADA ANTEREDENTE. PRETENSÃO DE SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE, LEILÕES E EVENTUAL ARREMATAÇÃO. INTERPOSIÇÃO DE DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA. ANÁLISE PERFUNCTÓRIA QUE INDICA PROBABILIDADE DE VÍCIO NA INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA PURGA DA MORA E REALIZAÇÃO DOS LEILÕES. PRECEDENTES DO COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). RECURSO PROVIDO. Imprescindível a intimação pessoal do devedor fiduciante para purga da mora, bem como sobre a data da realização do leilão extrajudicial do imóvel, sob pena de viciar o procedimento extrajudicial, conforme precedentes do C. STJ. Em juízo de cognição sumária e provisória, vislumbra-se elementos a evidenciar o perigo que a demora no oferecimento da prestação jurisdicional representa para a sua efetividade e eficaz realização do direito. Portanto, de rigor o deferimento da tutela de urgência com base no art. 300 do CPC/2015,

porque presentes seus requisitos" (TJSP; Agravo de Instrumento 2210553-30.2019.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bertioga - 1ª Vara; Data do Julgamento: 15/10/2019; Data de Registro: 15/10/2019).

"ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - AÇÃO ANULATÓRIA - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA - INTIMAÇÃO DA MORA DO DEVEDOR POR EDITAL - CREDORAS QUE NÃO LOGRARAM COMPROVAR ESGOTAMENTO DE POSSIBILIDADE DE LOCALIZAÇÃO DO DEVEDOR - RECURSO IMPROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 1004891-83.2018.8.26.0562; Relator (a): Francisco Casconi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2019; Data de Registro: 30/04/2019).

"ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL - NULIDADE DE PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA - Autor (devedor fiduciante) intimado (para a purgação da mora) por edital no procedimento extrajudicial de expropriação do bem objeto da alienação fiduciária - Intimação por edital exige a constatação de que o devedor está em local 'ignorado, incerto ou inacessível' (artigo 26, parágrafo quarto, da Lei número 9.514/97) - Procedimento extrajudicial não consigna a certificação da localização ignorada, incerta ou inacessível do devedor (o que é diverso da diligência infrutífera de intimação no endereço residencial do devedor) - Nulidade do procedimento extrajudicial - RECURSO DO AUTOR PROVIDO, PARA JULGAR PROCEDENTE A AÇÃO, com a declaração da nulidade do procedimento de execução extrajudicial referente ao imóvel matriculado sob o número 29.743 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru" (TJSP; Apelação Cível 1009404-83.2016.8.26.0071; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/09/2017; Data de Registro: 05/09/2017).

Sobre a matéria de fundo, já decidiu o C. STJ:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. "No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97" (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014). 2. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO." (AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.367.704-RS, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe de 13/8/2015).

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua

decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/97. **3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97.** 4. Recurso especial provido.” (REsp nº 1.447.687-DF, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julgado em 21/8/2014, DJe de 8/9/2014, grifo em negrito meu).

Perfilhando esse entendimento, o entendimento deste Tribunal de Justiça Bandeirante:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL CUMULADA COM REVISÃO CONTRATUAL. INTERPOSIÇÃO DE DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENDER EVENTUAL ATO DE ALTERAÇÃO DE POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DESIGNADO. INTIMAÇÃO DOS DEVEDORES FIDUCIANTES SOBRE SUA REALIZAÇÃO. NECESSIDADE. PRECEDENTES DO COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). RECURSO IMPROVIDO. Imprescindível a intimação pessoal do devedor fiduciante sobre a data da realização do leilão extrajudicial do imóvel, sob pena de viciar o procedimento extrajudicial, conforme precedentes do C. STJ. No caso, as razões deste recurso corroboram a alegação dos autores de que não foram intimados para o leilão extrajudicial, de modo que em juízo de cognição sumária e provisória, vislumbram-se elementos a evidenciar o perigo que a demora no oferecimento da prestação jurisdicional representa para a sua efetividade e eficaz realização do direito. Portanto, não comporta reparo a decisão que deferiu a tutela de urgência com escopo no art. 300 do CPC/2015, eis que presentes seus requisitos. (Agravado de Instrumento nº 2197190-78.2016.8.26.0000 - 31ª Câmara de Direito Privado TJSP - Relator Des. ADILSON DE ARAUJO - Julgado em 11/10/2016).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - NOTIFICAÇÃO IRREGULAR - AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DAS DATAS DE REALIZAÇÃO DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAL - FUMUS BONI IURIS E PERICULUM IN MORA CARACTERIZADOS - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA MANTIDA, VISANDO GARANTIR A PURGAÇÃO DA MORA. - Recurso provido em parte. (Agravado de instrumento nº 2167182-21.2016.8.26.0000 - Relator Des. EDGARD ROSA - 25ª Câmara de Direito Privado TJSP - Julgado em 27/10/2016)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. HIPÓTESE CONCRETA EM QUE DEVEM SER SUSPENSOS OS EFEITOS DO LEILÃO NO CASO DE ARREMATACÃO DO BEM IMÓVEL, IMPEDINDO A TRANSFERÊNCIA DE

SEU DOMÍNIO ATÉ O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA DE TER HAVIDO OU NÃO A INTIMAÇÃO DOS AGRAVANTES, O QUE SE DARÁ APÓS A FORMAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. Agravo de instrumento provido parcialmente, nos termos do acórdão. (Agravo de Instrumento nº 2190545-37.2016.8.26.0000 – Relatora Desª CRISTINA ZUCCHI – 34ª Câmara de Direito Privado TJSP – Julgado em 26/10/2016)

Ausente prova da notificação dos devedores para purgação da mora e da intimação pessoal deles para os leilões do imóvel objeto de alienação fiduciária, que talvez se exijam, suspende-se o procedimento extrajudicial da consolidação da propriedade, fim para o qual se defere o pedido de tutela antecipada. (Agravo de Instrumento nº 2159590-23.2016.8.26.0000 – Relator Des. CELSO PIMENTEL – 28ª Câmara de Direito Privado TJSP – Julgado em 18/10/2016)

Agravo de Instrumento. Alienação fiduciária em garantia. Bem imóvel. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Discussão sobre a necessidade da notificação pessoal do devedor fiduciante acerca da data da realização do leilão. Tutela antecipada. Suspensão da validade do leilão. Presença dos requisitos autorizadores. Reconhecimento. Recurso parcialmente provido. (Agravo de Instrumento nº 2152146-36.2016.8.26.0000 – Relator Des. CESAR LACERDA – 28ª Câmara de Direito Privado TJSP – Julgado em 18/10/2016)

Agravo de instrumento. Contrato de financiamento de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária. Devedores que, notificados, não purgaram a mora. Consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário. Leilão extrajudicial que, no entanto, deve ser precedido de intimação pessoal dos devedores acerca da respectiva data. Entendimento consolidado no Egrégio Superior Tribunal de Justiça. Precedente desta Câmara. Tutela de urgência concedida apenas para suspender a realização de eventual praça sem a intimação dos agravantes. Recurso parcialmente provido. (Agravo de Instrumento nº 2152600-16.2016.8.26.0000 – Relator Des. RUY COPPOLA – 32ª Câmara de Direito Privado TJSP – Julgado em 20/10/2016)

ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO – Intimação por edital dos devedores fiduciantes para fins de purgar a mora – Ré que não demonstrou ter havido prévia tentativa frustrada de intimação pessoal – Formalidade legal não atendida, implicando nulidade de todos os atos subsequentes – Litigância de má-fé afastada – Ação procedente – Recurso parcialmente provido. (Agravo de Instrumento nº 1015435-58.2014.8.26.0114 – Relator Des. MELO BUENO – 35ª Câmara de Direito Privado TJSP – Julgado em 19/10/2016)

Assim, conquanto incontroverso o inadimplemento do devedor, a princípio, vislumbra-se verossimilhança na alegação do agravante no sentido de que não foi intimado regularmente para purga da mora, especialmente porque não lhe é possível produzir prova negativa a respeito.

Nesse contexto, mostra-se prudente a

manutenção do deferimento da tutela de urgência antecipada recursal para suspender eventual arrematação, cuja 2ª praça tem como término a data de 4/4/2025, às 10:25 hs, mormente porque, do contrário, estará a parte autora sujeita às medidas estabelecidas no art. 30 da Lei nº 9.514/97.¹

Com efeito, dispõe o art. 300, *caput*, do CPC/2015, *in verbis*:

"Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo."

Em comentário ao citado dispositivo legal, asseveram TERESA ARRUDA ALVIM, MARIA LÚCIA LINS CONCEIÇÃO, LEONARDO FERRES DA SILVA RIBEIRO e ROGERIO LICASTRO TORRES DE MELLO:

O *caput* do art. 300 traz os requisitos para a concessão da tutela de urgência (cautelar ou satisfativa), quais sejam, *evidência da probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*. Noutras palavras, para a concessão da tutela de urgência *cautelar* e da tutela de urgência *satisfativa* (antecipação de tutela) exigem-se os mesmos e idênticos requisitos: *fumus boni iuris* e *periculum in mora*. O NCPC avançou positivamente ao abandonar a gradação que o CPC/1973 pretendia fazer entre os requisitos para a cautelar e a antecipação de tutela, sugerindo-se um "fumus" mais robusto para a concessão dessa última. Segundo um dos coautores desses comentários, essa diferenciação, mesmo sob égide do CPC/1973, nunca fez sentido. Tratando-se de tutela de urgência, o diferencial para a sua concessão – o "fiel da balança" – é sempre o requisito do *periculum in mora*. Ou, noutras palavras, a questão dos requisitos autorizadores para a concessão da tutela de urgência – compreendendo-se a tutela cautelar e a antecipação de tutela satisfativa – resolve-se pela aplicação do que chamamos de "regra da gangorra". O que queremos dizer, com "regra da gangorra", é que quanto maior o "*periculum*" demonstrado, menos "*fumus*" se exige para a concessão da tutela pretendida, pois a menos que se anteveja completa inconsistência do direito alegado, o que importa para a sua concessão é a própria urgência, ou seja, a necessidade considera em confronto com o perigo da demora na prestação jurisdicional. O juízo de plausibilidade ou de probabilidade – que envolvem dose significativa de subjetividade – ficam, a nosso ver, num segundo plano,

¹ Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

dependendo do periculum evidenciado. Mesmo em situações que o magistrado não vislumbre uma maior probabilidade do direito invocado, dependendo do bem em jogo e da urgência demonstrada (princípio da proporcionalidade), deverá ser deferida a tutela de urgência, mesmo que satisfativa.²

Não se ignora o teor das previsões constantes do art. art. 26, § 4º, § 4º-B e § 4º-C, da Lei nº 9.514/97, mas, como delineado, com a generalidade dos registros das diligências efetuadas, sem que possível comprovação de tentativa regular de intimação pessoal do devedor, mostrou-se precipitada a realização do ato de intimação por edital.

Por oportuno, a alegação envolvendo abusividade dos juros praticados, é questão afeta ao mérito da ação, e que será com ele analisado no momento oportuno pela magistrada de primeiro grau. Deve o pedido para purga da mora igualmente ser examinado em primeira instância, após o contraditório, com devido esclarecimento sobre a questão envolvendo a regularidade da intimação para purga da mora, momento em que a magistrada de primeiro grau poderá deliberar com maiores elementos sobre sua regularidade ou não.

Em suma, ante a imprescindibilidade do intimação pessoal do devedor para purga da mora, sob pena de viciar o procedimento extrajudicial, torna necessário nesse momento a concessão de tutela de urgência para obstar eventual arrematação do imóvel, decisão que pode ser objeto de revisão, após o contraditório, e quando presentes no processo de origem maiores elementos sobre sua regularidade ou não.

Ante o exposto, por meu voto, **na parte conhecida, dou parcial provimento** ao agravo de instrumento,

² Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil, Artigo por Artigo, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2015, p. 498/499, comentário ao art. 300.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

13

confirmada a tutela de urgência recursal, para reformar a decisão de primeiro grau, e suspender, em sede de tutela de urgência, eventual efeitos da arrematação do imóvel.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator