



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414629

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075731-94.2025.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que são agravantes ANDREA NUNES ALVES e JOSE CARLOS DO NASCIMENTO, é agravado BANCO PAN S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2075731-94.2025.8.26.0000

Agravante: Andrea Nunes Alves e Jose Carlos do Nascimento

Agravado: Banco Pan S/A

Comarca: Praia Grande

Agravo de instrumento. Ação anulatória de execução extrajudicial. Imóvel alienado fiduciariamente ao banco réu em garantia de contrato de mútuo. Decisão que indeferiu tutela de urgência, requerida para suspender atos expropriatórios sobre o imóvel objeto da lide, permitindo-se o depósito pelos autores para purga da mora. Inconformismo dos autores. Não acolhimento. Consolidação da propriedade já efetivada ao credor fiduciário. Oficial de registro imobiliário que certifica tanto a entrega das notificações extrajudiciais para purgação da mora quanto o decurso do prazo em procedimento de notificação dos devedores fiduciantes, que culminou com a averbação da consolidação da propriedade fiduciária na matrícula. Atos do oficial de registro que gozam de fé pública. Eventual afastamento da presunção relativa de veracidade do teor da certidão do oficial que dependeria de demonstração sólida de irregularidade, o que não foi feito, não podendo os recorrentes se basearem em alegação genérica de presunção de boa-fé. Contrato firmado já na vigência da Lei nº 13.465/2017, que veio a instituir diversas modificações na Lei nº 9.514/97, entre elas a restrição da aplicabilidade das disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca. Inexistente, portanto, possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, ante a inaplicabilidade do art. 34 do DL 70/66 ao caso. Purgação que se viabiliza apenas até a consolidação da propriedade, cabendo ao fiduciante, após, apenas o exercício de direito de preferência no leilão. Ausência de elementos de convicção sugestivos de efetivo descumprimento pelo credor fiduciário do procedimento previsto pela Lei nº 9.514/97. Decisão mantida. Recurso não provido

Voto nº 31523

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão proferida pela MM^a. Juíza de Direito da 3^a Vara Cível da Comarca de Praia Grande, às fls. 136-140 dos autos de ação revisional de contrato e anulatória de consolidação da propriedade, que indeferiu tutela de urgência, requerida para que fossem suspensos atos expropriatórios, inclusive leilão extrajudicial, referentes ao imóvel objeto da lide.

Recorrem os autores. Alegam que as taxas previstas no contrato de financiamento celebrado com o banco réu estão além das taxas médias praticadas no mercado. Afirmam que não foram previamente notificados para possibilitar a purgação da mora. Asseveram que sua boa-fé deve ser presumida, ao passo que a fé pública do oficial de registro é meramente relativa. Requer seja deferida a tutela de urgência, nos termos postulados, com suspensão de imediato dos atos expropriatórios, assim como para permitir aos autores a realização de depósito judicial para purgação da mora, reformando-se assim a decisão agravada, com antecipação de tutela recursal.

Recurso processado sem resposta, porquanto ainda não citado o réu agravado na ação originária quando da interposição.

É o relatório.

Analizando-se a demanda originária, autuada

sob o nº 1002344-87.2025.8.26.0477, alegam os autores, ora agravantes, que celebraram em 26.05.2011 com o banco réu, ora agravado, contrato de financiamento para aquisição de imóvel com alienação fiduciária em garantia, no valor de R\$ 155.247,36 (cento e cinquenta e cinco mil, duzentos e quarenta e sete reais e trinta e seis centavos) com pagamento em 240 parcelas mensais no valor inicial de R\$ 2.396,01 (dois mil, trezentos e noventa e seis reais e um centavo). Narram os demandantes que o mútuo contém irregularidades decorrentes de cobrança de juros acima das taxas de mercado e que não lhes foi possibilitada a purgação da mora previamente à consolidação da propriedade em mãos do credor fiduciário, já que não notificados pessoalmente para a regularização dos pagamentos.

Pois bem, de acordo com a cópia da matrícula nº 121.291 do Registro de Imóveis de Praia Grande – SP, a alienação fiduciária em questão foi registrada sob o nº 3 (fl. 64). Já a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário BANCO PAN (que incorporou a credora original, Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária) foi objeto da averbação nº 12, sendo certificado que assim se procedeu depois que os devedores fiduciantes, ora autores agravantes, terem sido notificados para o pagamento das prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, com respectivos encargos, e haver decorrido o prazo sem a purgação da mora (fls. 68-69).

Sabendo-se que goza a certidão do Oficial de Registro de fé pública, não se poderia concluir pela ausência de notificação premonitória, afastando-se a presunção relativa de

veracidade, sem demonstração sólida da aludida irregularidade, o que não foi feito, não podendo os recorrentes se basearem em alegação genérica de presunção de boa-fé. Tal constatação, associada à não negação da situação de inadimplência, desautoriza, ao menos por ora, qualquer ingerência nos atos da execução extrajudicial. Neste sentido, confira-se:

“Agravo de instrumento. Ação anulatória de consolidação da propriedade c.c. pedido alternativo de purgação da mora. Alienação fiduciária de imóvel. Decisão que negou tutela de urgência para suspensão de leilão extrajudicial e manutenção na posse do bem. Alegação de ausência de notificação prévia (art. 26, Lei 9.514/97). Consolidação da propriedade já efetivada. Atos praticados pelo oficial de registro gozam de fé pública. Agravantes não negam inadimplência e não demonstram interesse no oferecimento de caução ou pagamento do débito. Razoável aguardar o contraditório. Ausência de probabilidade do direito invocado. Agravo não provido” (Agravo de Instrumento nº 2014862-49.2017.8.26.0000, 18ª Câmara de Direito Privado, rel. Edson Luiz de Queiroz, j. em 07.03.2017).

Ademais, descabida a argumentação acerca da possibilidade de purgação da mora, tendo em vista que a alienação fiduciária do imóvel foi celebrada em 2021, já na vigência da Lei nº 13.465/2017, a qual veio a instituir diversas modificações na Lei nº

9.514/97, entre elas a restrição da aplicabilidade das disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca (do que não se trata o caso presente).

Assim sendo, ante a revogação do art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 pela Lei nº 13.465/2017, inaplicável ao presente caso a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, prevista no art. 34 do DL 70/1966. Ou seja, consolidada a propriedade do bem em favor do credor fiduciário, impossibilitada fica a purgação da mora, cabendo ao devedor fiduciante apenas o exercício de direito de preferência em leilão, tal como prevê o art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97.

Nesse sentido, aliás, é a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça ao julgar o recurso especial nº 1942898/SP, em acórdão publicado em 13.09.2023 e recentemente transitado em julgado (22.02.2025), bojo do incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR) nº 2166423-86.2018.8.26.0000 julgado por este Tribunal de Justiça:

“Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que introduziu no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência

na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária”.

Ainda que se reconheça a existência de fundado receio de dano, não lograram os recorridos demonstrar a probabilidade do direito invocado, sendo imprescindível o preenchimento cumulativo de tais requisitos para o deferimento da tutela de urgência.

Logo, deve ser mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora