



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424168

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2026668-13.2019.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LUIS FELIPE SERTORI LOPES, é agravado ITAU UNIBANCO 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, 30 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2026668-13.2019.8.26.0000

Agravante: Luis Felipe Sertori Lopes

Agravado: Itaú Unibanco S/A

Comarca: São Paulo (Foro Regional de Santana)

Agravo de instrumento. Ação anulatória de consolidação da propriedade e de execução extrajudicial. Bem imóvel alienado fiduciariamente em garantia de contrato de mútuo bancário. Decisão que indeferiu tutela de urgência, requerida para que fosse determinada a suspensão dos atos expropriatórios envolvendo o imóvel objeto da lide, em especial os leilões extrajudiciais e/ou seus respectivos efeitos. Inconformismo do autor. Alegação de invalidade da notificação extrajudicial para purgação da mora, bem como da possibilidade de purgação após a consolidação da propriedade. Não acolhimento. Não identificado vício, pelo menos em cognição sumária, no procedimento extrajudicial, tendo se operado regularmente a consolidação da propriedade. Devedor fiduciante validamente notificado na pessoa do funcionário responsável pela portaria do condomínio edifício, na forma do art. 26, § 3º-B, da Lei nº 9.514/97, já vigente à época, bem como dos itens 247.1, 247.2 e 247.3 das Normas de Serviço de Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo. Inadimplência confessada. Contrato firmado anteriormente à entrada em vigor 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. Possibilidade, assim, de purgação de mora até a assinatura do auto de arrematação, nos termos do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/66. Tese firmada no IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000. Contudo, não procedeu o autor ao prévio depósito em juízo da quantia necessária à purgação, sendo insuficiente para os fins pretendidos a mera manifestação de intenção de assim proceder. Ademais, de qualquer modo, demonstrado ficou que o imóvel fora arrematado por terceiro presumidamente de boa-fé antes do ajuizamento da demanda. Decisão mantida. Recurso não provido

Voto nº 31853

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão proferida pela MMª. Juíza de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo, à fl. 74 dos autos de ação anulatória de execução extrajudicial, que indeferiu tutela de urgência, requerida para que fosse determinada a suspensão dos atos expropriatórios envolvendo o imóvel objeto da lide, em especial os leilões extrajudiciais e/ou seus respectivos efeitos.

Recorre o autor. Postula preliminarmente pela concessão do benefício da justiça gratuita, cujo requerimento não teria sido apreciado pelo juízo originário. Quanto ao mérito, afirma que de acordo com o artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66, é possível a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, ou seja, é possível a purgação depois de consolidada a propriedade em favor do credor fiduciário. Requer seja deferida a tutela de urgência nos moldes requeridos, reformando-se a decisão agravada, com efeito ativo.

Em cognição inicial, foi deferida a justiça gratuita apenas para fins de recebimento do recurso, bem como concedido o efeito ativo, para sobrestar eventuais leilões até o julgamento colegiado do recurso, conforme decisão proferida pelo então relator Des. Renato Sartorelli, atualmente aposentado (fls. 126-127).

Contraminuta às fls. 134-137.

No acórdão de fls. 182-187, determinou esta Câmara o sobrestamento do recurso por um ano ou até que fosse julgado o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2166423-86.2018.8.26.0000, instaurado pela Turma Especial da Terceira Subseção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça.

Agravo regimental nº 2026668-13.2019.8.26.0000/50000 não conhecido, com condenação da parte agravante ao pagamento de multa por interposição de recurso inadmissível, com fundamento no artigo 1.021, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil (fls. 204-210).

Certificado o julgamento do supramencionado IRDR (fl. 212), retornam os autos à conclusão para julgamento.

É o relatório.

Sabe-se que o autor LUIS FELIPE, ora agravante, firmou com o réu BANCO ITÁU, ora agravado, em 22.01.2010, contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia do imóvel situado na Rua Tenente João Salustiano Lira, nº 82, Lapa, São Paulo, objeto da matrícula nº 22930 no 10º Cartório de Registro Imobiliário de São Paulo. O pagamento do mútuo foi previsto em 240 parcelas mensais vencidas entre 22.02.2010 e 22.01.2030 (fls. 30-53).

Houve confessa inadimplência por parte do

recorrente (fl. 6), devedor fiduciante, o que ensejou a consolidação da propriedade em favor do banco fiduciário (averbação nº 15 da matrícula – fl. 59).

Em apertada síntese, afirma o autor agravante na petição inicial da ação originária que não foi notificado pessoalmente de forma válida para purgar a mora, só tomando ciência da ocorrência depois de já consolidada a propriedade ao banco agravado. Alega que, de qualquer modo, ainda lhe seria possível purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação.

De início, não é verossímil a alegação desenvolvida acerca de suposta nulidade do procedimento de consolidação da propriedade.

De acordo com a supramencionada averbação na matrícula imobiliária, a consolidação da propriedade do bem ao credor fiduciária deu-se depois de certificado pelo oficial de registro o decurso do prazo para purgação da mora.

Conforme as cópias do procedimento administrativo junto ao CRI que instruiu a contestação, depois de três tentativas de entrega da notificação extrajudicial para cientificação do fiduciário de sua constituição em mora e do prazo para purgá-la, todas realizadas no endereço indicado pelo agravante como sendo seu endereço residencial (Rua Cônego Manoel Vaz, 584, apto 102 – fl. 30), foi a portaria do edifício intimada a comunicar que no dia e hora

designados (08.05.2018, às 10 horas), deveria estar ele presente para o recebimento do referida notificação, conforme certidão lavrada pelo oficial (fl. 132). Como o agravante não esteve presente, lavrou-se a certidão de entrega da notificação ao porteiro do condomínio edilício em 08.05.2018 (fl. 133).

Pois bem, em primeiro lugar, sabendo-se que goza a certidão do Oficial de Registro de fé pública, não se poderia concluir pela ausência de notificação premonitória sem demonstração sólida da aludida irregularidade, o que não foi feito. Não há nenhum elemento de convicção robusto que permita, por ora, reconhecer qualquer incorreção referente ao proceder do oficial objeto das certidões de fls. 132 e 133 ou que o tenha sido por ele certificado não corresponda à realidade.

Ante a inviabilidade de notificação pessoal, tendo em vista o insucesso das diligências realizadas pelo cartório extrajudicial, procedeu-se à intimação ao funcionário da portaria do condomínio, na forma do art. 26, § 3º-B, da Lei nº 9.514/97, já vigente à época, bem como dos itens 247.1, 247.2 e 247.3 das Normas de Serviço de Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo. Posteriormente, nos termos do item 247.4 das referidas Normas, foi expedida carta ao endereço do recorrente, validamente recebida pela portaria do condomínio (aviso de recebimento à fl. 172).

Frise-se que não há nenhum indício de que tenha o agravante mudado de endereço, até mesmo porque o que foi

diligenciado pelo oficial é o mesmo declinado na petição inicial da ação originária

Quanto à possibilidade de purgação da mora, deve-se relembrar que alienação fiduciária do imóvel foi celebrada em janeiro de 2010, anteriormente à entrada em vigor 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 (do que não se trata o caso presente), de tal modo que ainda se tem como possível, ao menos em cognição sumária, a purgação da mora “até a assinatura do auto de arrematação”, como prevê o art. 34 do indigitado Decreto-Lei. Neste sentido, inclusive, há tese fixada no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas:

“A alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade, em momento posterior ao seu início de vigência” (IRDR 2166423-86.2018.8.26.0000, Turma Especial – Privado 3, rel. designado Bonilha Filho, j. em 25.11.2019).

Contudo, não foi realizado qualquer depósito

judicial no feito originário com o escopo de purgação de mora, sendo insuficiente para a suspensão dos atos da execução extrajudicial, em especial a realização de leilões, a mera manifestação de vontade de purgar a mora.

Ademais, de acordo com o documento de fls. 185-186, o bem já havia sido arrematado por terceiro em 06.12.2018, pouco dias antes do ajuizamento da ação principal.

Logo, deve ser mantida a decisão agravada.

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

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora