



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423534

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064371-65.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante LORENA SAROA, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8930

Agravo de Instrumento: 2064371-65.2025.8.26.0000

Agravante: LORENA SAROA

Agravado: Banco Santander (Brasil) S/A

Origem: Sorocaba – Foro de Sorocaba - 9ª Vara Cível

MM. Juiz: Mário Gaiara Neto

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação anulatória de leilões extrajudiciais.

Autora aponta a inexistência de notificação para purga da mora e de ciência acerca da realização dos leilões. Pugnou pela concessão de liminar para suspensão das hastas já realizadas e também das futuras.

Respeitável decisão indeferiu a liminar.

Recurso da requerente que insiste no deferimento da tutela.

Alegadas irregularidades nas notificações que devem ser apuradas sob o crivo do contraditório, o que demanda dilação probatória. Precedente. Inadimplência, ademais, que foi admitida pela própria agravante. Possibilidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação. Ausência de obstáculo à quitação do débito, sobretudo porque não há notícia de que o bem tenha sido arrematado.

Alegado prazo mínimo entre a primeira e segunda hasta não merece acolhida. Prazo de 15 dias previsto no artigo 27 § 1º, da Lei 9.514/97 está relacionado com o intervalo máximo entre o primeiro e o segundo leilão, e não a suposto prazo mínimo entre eles como sustentou a agravante.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se, na origem, de ação anulatória de leilões extrajudiciais.

Respeitável decisão que denegou a liminar para suspensão das hastas (p. 38/40).

A requerente interpôs agravo de instrumento sustentando não ter havido notificações pessoais para purga da mora e da realização dos leilões. Salienta

não ter sido observado o prazo mínimo entre a primeira e segunda hasta e que há possibilidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação. Pugna pela concessão de efeito suspensivo.

Efeito suspensivo denegado (p. 44/45).

Ausência de contraminuta (p. 49).

Recurso tempestivo, sem recolhimento do preparo em razão da gratuidade (p. 90 dos autos de origem).

É o relatório.

V O T O.

O recurso não comporta provimento.

A alegação de falta de notificação para que fosse facultada a purga da mora e acerca das datas de realização dos leilões demanda a instauração do contraditório para oportunizar à instituição financeira que informe se houve ou não tais notificações, observado que na petição inicial a própria requerente menciona as datas e valores precisos dos leilões e dos lances mínimos de cada hasta (p. 03 dos autos de origem) evidenciando que tinha ciência dos termos do edital dos leilões (1ª e 2ª praças).

Em caso semelhante assim decidiu este Egrégio Tribunal:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação anulatória de leilão extrajudicial e de procedimento de consolidação de propriedade de imóvel. Contrato de consórcio imobiliário, com pacto adjeto de alienação fiduciária. Insurgência do autor contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência para suspensão da eficácia do procedimento de expropriação extrajudicial. Não preenchimento dos requisitos do art. 300 do CPC, notadamente o perigo de dano irreparável e a probabilidade do direito invocado. Confissão da situação de inadimplência. Averbação na matrícula do imóvel da intimação do devedor para purga da mora e da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Dicção do art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97. Averbação que só pode ocorrer após a inércia do devedor fiduciante em purgar a mora. Alegação de ausência de notificação das datas dos leilões que deverá ser analisada sob o crivo do contraditório. Impossibilidade da mora ser purgada até antes da assinatura do auto de arrematação, conforme garantia conferida pelo Decreto-Lei nº 70/66. Lei nº 14.711/2023 que revogou o disposto no inc. II, do art. 39 da Lei nº 9.514/97. Necessidade de se aguardar a instauração do contraditório no processo principal. Eventuais prejuízos suportados pelos agravantes, decorrentes da consolidação da propriedade do bem em mãos da credora fiduciária, poderão, em tese, ser resolvidos em perdas e danos. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO (TJSP - Agravo de Instrumento 2171609-80.2024.8.26.0000 - Relatora: Carmen Lucia da Silva - 33ª Câmara de Direito Privado - 28/06/2024).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, não se verifica qualquer prejuízo à agravante quanto a ausência de notificação para purga da mora, pois, como a própria recorrente afirma e também foi considerado no julgado acima transcrito, a purga da mora pode se dar até a assinatura do auto de arrematação e não há notícia de que o imóvel tenha sido arrematado.

Se não bastasse, não há prazo mínimo a ser observado entre a primeira e segunda hasta, pois como bem salientou a respeitável decisão agravada: **“(...) o prazo de 15 dias mencionado no art. 27, § 1º da Lei nº 9.514/97 diz respeito ao intervalo máximo entre o primeiro e o segundo leilão, e não a suposto prazo mínimo entre eles, como quer fazer crer o autor (...)”** (destaquei).

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

DARIO GAYOSO

Relator