



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000447681

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2050753-53.2025.8.26.0000, da Comarca de Indaiatuba, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, é agravada CLÁUDIA CARVALHO RAMOS.

ACORDAM, em 36ª 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 Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 8 de maio de 2025

WALTER EXNER

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de instrumento nº: 2050753-53.2025.8.26.0000.

Agravante: Itaú Unibanco S/A.

Agravada: Cláudia Carvalho Ramos.

Ação: Anulatória (nº 1014984-67.2024.8.26.0248).

Comarca: Indaiatuba- 1ª Vara Cível.

Juiz prolator: Alexandre Yuri Kiataqui.

Voto nº 41.146

Agravo de instrumento. Ação anulatória. Alienação fiduciária de imóvel. Inadimplemento incontroverso. Suspensão de efeitos de leilão extrajudicial. Regularidade do procedimento expropriatório. Parte autora que foi intimada à purgação da mora via Cartório de Registro de Imóveis. Procedimento extrajudicial de execução da garantia fiduciária realizado nos termos da Lei nº 9.514/97. Inequívoca ciência prévia das datas dos leilões antes da realização das praças. Finalidade alcançada. Prejuízo não demonstrado. Decisão reformada. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 67/68 dos originais que, nos autos de ação anulatória, deferiu a liminar para a suspensão dos efeitos do leilão extrajudicial realizado em 08 de janeiro de 2025.

Inconformado, recorre o agravante defendendo, em síntese, a regularidade do procedimento expropriatório, ressaltando que, ante o inadimplemento das parcelas do financiamento bancário, procedeu à intimação da agravada à purgação da mora, no prazo de 15 dias, nos termos do artigo 26, §1º



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

da Lei 9.514/97. Afirma, ao lado disso, que a devedora fora previamente comunicada acerca da data dos leilões via e-mail para que fosse oportunizado o exercício do direito de preferência, nos termos do artigo 27, §2º-A da apontada legislação, tendo, contudo, se quedado inerte. Sustenta, destarte, presentes os requisitos à concessão da tutela antecipada recursal, sublinhando que a manutenção da decisão impugnada implicará em danos de difícil reparação, visto que vem suportando prejuízo financeiro desde o inadimplemento do contrato, ou seja, há mais de ano. Aduz, ao lado disso, que, a devedora/agravada não demonstra interesse qualquer em quitar o valor da dívida. Requer, destarte, seja cassada a liminar, à vista da higidez do procedimento de expropriação extrajudicial, ressaltando a validade da notificação e o estrito cumprimento das disposições da Lei nº 9.514/97.

O recurso foi recebido no duplo efeito e regularmente processado.

É o relatório.

Consta da inicial, em breve síntese, que a autora/agravada adquiriu imóvel mediante contrato de financiamento, oferecendo em garantia de alienação fiduciária o próprio imóvel objeto da transação e que, em razão de dificuldades financeiras, restou inadimplente, o que levou à execução extrajudicial. Sustenta, no entanto, a nulidade do procedimento, visto que não foi intimada pessoalmente para a purgação da mora, tampouco acerca das datas dos leilões do bem “sub judice”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O inconformismo, “data vênia”, comporta provimento.

Com efeito, ante o incontroverso inadimplemento contratual, a devedora, ao revés do alegado na inicial, foi regularmente intimada para a purgação da mora no prazo de 15 dias, conforme se infere do expediente lavrado pelo oficial do cartório (fls. 119/120); transcorrido, contudo, o prazo previsto no artigo 26, §1º da Lei 9.514/97, sobreveio a consolidação da propriedade em favor da instituição financeira, averbado na matrícula do bem as fls. 134/141.

A devedora-fiduciante, igualmente, foi comunicada da data da designação dos leilões via e-mail (fls. 142/146), com confirmação de recebimento, tendo tomado inequívoco conhecimento das praças antes de sua realização, haja vista o ajuizamento da ação de origem um dia após a realização do 1º leilão (que restou negativo), e antes do 2º leilão, com a juntada inclusive do “print” de tela do site do leiloeiro, de modo que foi atingida a finalidade da notificação, ou seja, a de permitir o exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel no leilão, inexistindo nos autos qualquer elemento a indicar que tenha intenção real de quitar o débito.

Nesse sentido, vale conferir precedentes desta c. Corte:

“Alienação fiduciária. Bem Imóvel. Demanda anulatória de atos de excussão extrajudicial da garantia. Alegação de vício na consolidação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

da propriedade, por falta de intimação pessoal do autor para purgação da mora e de cientificação pessoal quanto às datas designadas para os leilões extrajudiciais. Inocorrência. Averbação da consolidação junto à matrícula correspondente que trouxe a declaração do oficial registrador, com fé pública, em torno da intimação da devedora e do decurso do prazo para intimação da mora. Mera negativa vazia do autor, insistindo na inexistência do ato, que se mostra inócua. Intimação que, a teor do art. 26, §§ 1º e 3, da Lei nº 9.514/97, não é ato a cargo do credor, mas diretamente atribuído ao Cartório de Registro de Imóveis. Autor que não se ocupou de discutir a veracidade da própria averbação do cartório imobiliário. Consolidação da propriedade e, por extensão, do procedimento de excussão desenvolvido, que se tem por regular. Alegação de nulidade dos leilões extrajudiciais igualmente impertinente. Demonstração pela ré do envio de intimação dos leilões extrajudiciais por telegrama e por e-mail, cumprindo os termos do § 2º-A do art. 27 da Lei 9.514/97. Demonstração, ademais, pelo próprio autor, de inequívoca ciência da designação dos certames, inclusive apresentando o próprio edital de leilões, não obstante deixando, ele, de comparecer para o exercício de qualquer direito. Objetivo da intimação do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, que é o de permitir ao devedor fiduciante exercer, até o momento do leilão, direito de preferência no tocante à aquisição do imóvel, mediante exibição da totalidade do saldo devedor em aberto. Autor que em momento algum, extrajudicialmente ou no âmbito da demanda anulatória proposta, demonstrou interesse no exercício dessa preferência, ou se dispôs ao depósito do saldo devedor. Sanção por litigância de má-fé bem aplicada e não apenas preservada como, ainda, agravada, tendo em vista a persistência da postura temerária e abusiva do autor no âmbito recursal. Sentença de improcedência integralmente confirmada. Apelação do autor desprovida, com agravamento da sanção por litigância temerária”. (Apelação Cível nº 1013142-64.2023.8.26.0320, Rel. Des: Fabio Tabosa, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 21/11/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Alienação fiduciária de bem imóvel. Ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Insurgência da autora, devedora fiduciária, contra decisão que negou tutela antecipada, para suspender os leilões. Irresignação que não prospera. Inexistência de irregularidade na intimação da demandante para purgação da mora. Notificação extrajudicial realizada pelo Oficial de Registro de Títulos e Documento de Promissão/SP. Ciência inequívoca da autora acerca das praças. Comunicação por e-mail, WhatsApp, Sedex e telegrama, ex vi do artigo 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97. Feito originário que, ademais, foi proposto anteriormente à realização das hastas públicas, o que demonstra o pleno conhecimento da devedora acerca dos certames Contrato firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017. Impossibilidade de purgação da mora até o auto de arrematação. Possibilidade do exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária, previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997. Decisão combatida que não comporta reparo. Agravo de instrumento desprovido.” (Agravo de Instrumento nº 2185214-93.2024.8.26.0000, Rel. Des: Issa Ahmed, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 24/09/2024)

Importa lembrar que a alienação fiduciária foi instituída com o objetivo de propiciar uma maior garantia de pagamento, podendo o devedor que se sentir prejudicado, a qualquer tempo, socorrer-se do Poder Judiciário.

O que não se permite é a utilização da Justiça como forma protelatória para deixar de quitar o débito e permanecer indevidamente na posse do imóvel, observado, aqui, que a autora se acha inadimplente.

Destarte, de rigor a reforma da decisão impugnada para que seja cassada a liminar que deferiu a suspensão dos efeitos do leilão designada.

Ressalta-se, por derradeiro, que ante os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

elementos de prova trazidos pela parte agravante, notadamente no que toca à regularidade do procedimento extrajudicial, em especial, quanto à comprovação da sua notificação para purgação da mora, fica prejudicado o quanto decidido nos autos do agravo de instrumento nº 2014122-13.2025.8.26.0000, julgado por esta c. Câmara.

Isso posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso.**

WALTER EXNER

Relator