



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448618

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033779-38.2025.8.26.0000, da Comarca de São Pedro, em que é agravante FERNANDA PEREIRA BERTOCHI, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em 30ª 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 Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI
RELATOR
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2033779-38.2025.8.26.0000
VOTO 45875

AGRAVANTE: FERNANDA PEREIRA BERTOCHI

AGRAVADA: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

COMARCA: SÃO PEDRO

MAGISTRADA PROLATORA DA DECISÃO: DRA. MAYARA MARIA OLIVEIRA RESENDE

VOTO 45875
(m)

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – PEDIDO ANULATÓRIO – IMÓVEL – AQUISIÇÃO POR MEIO DE FINANCIAMENTO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – AUSENTE PURGAÇÃO DA MORA – LEILÕES NEGATIVOS – BANCO QUE EMITIU CARTA DE QUITAÇÃO

I – Autora agravante que ajuizou demanda anulatória de leilões, cuja primeira data era no dia da propositura da demanda;

II – Tutela de urgência indeferida e mantida - Isto porque, a agravante adquiriu junto à instituição financeira agravada, um imóvel e para tanto, foi concedido à demandante a quantia de R\$ 260.619,77, a ser pago em 240 meses, em parcelas estimadas em R\$ 3.946,20, por meio de contrato de alienação fiduciária em garantia. Passado algum tempo, a agravante deixou de adimplir as parcelas do financiamento, o que gerou os procedimentos pelo banco para reaver o bem;

III - O procedimento foi rigorosamente adotado pelo agravado, nos termos estipulados na Lei 9.514/97. Em função da inadimplência das parcelas do Contrato de Financiamento, foi iniciado o procedimento de intimação da mutuária, pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, para a purgação da mora em 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, §3º,2 da Lei 9.514/1997, alterada pela Lei 13.465/2017. O oficial de justiça do CRI se dirigiu ao endereço da agravante, tendo sido intimada pessoalmente no dia 04.10.2024. Tal intimação ainda era para purgar a mora, fazendo-a, poderia ter evitado os trâmites, que ora, a agravante aqui discute, insurgência contra o leilão de seu bem (na verdade do Banco);

IV - Após a consolidação da propriedade em favor do agravado, conforme expressa previsão do artigo 27 da Lei nº. 9.514/1997 foram designados os leilões públicos para os dias 24.1.2025 e 28.1.2025. A agravante foi regularmente intimada acerca dos leilões, por meio das notificações enviadas por Edital e por e-mail, conforme previsão do artigo 27 da Lei nº. 9.514/1997. Os leilões não tiveram êxito, mas o banco emitiu termo de quitação, por meio

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2033779-38.2025.8.26.0000
VOTO 45875

do qual, restou extinta a dívida. Decisão agravada mantida.

RECURSO NÃO PROVIDO

Vistos.

Trata-se de **agravo**, interposto na modalidade, **de instrumento**, contra r. decisão que indeferiu o pedido de suspensão do leilão extrajudicial realizado em 24.01.25 e em 28.01.25.

Observou, a d. Magistrada *a quo*, que a ação foi distribuída no dia 24/01/2025, às 17:30 horas, com pedido de concessão de tutela provisória de urgência visando a suspensão de leilão extrajudicial, com praças designadas para os dias 24/01/2025 (já ocorrida antes do ajuizamento) e 28/01/2025. Disse que a tutela provisória de urgência não merece acolhimento, pois, no caso trazido em tela, mostra-se imprescindível que a questão litigiosa seja submetida a contraditório prévio, antes de decidida, tendo em vista que, além de se tratar de tutela de natureza satisfativa, o presente caso demanda maior dilação probatória, sendo relevante a oitiva da ré para melhor esclarecimento dos fatos alegados na peça inaugural. Destacou que a alegada ausência de intimação resta afastada pela averbação de n. 10/22686 que o delegatário declara "não terem purgado a mora quando da sua intimação em 04/10/2024, conforme certidão datada de 31 de outubro de 2024". Portanto, a alegada ausência de requisito intrínseco resta infirmada pelo documento juntado aos autos, por cópia simples (fls.30/32). Em relação à gratuidade, determinou a apresentação de documentos para análise da concessão ou não do benefício.

Efeito suspensivo concedido (fls. 50/51).

Contraminuta às fls. 58/67.

É a síntese do necessário.

Trata-se, na origem, de ação anulatória de leilão extrajudicial.

O recurso não comporta acolhimento.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2033779-38.2025.8.26.0000
VOTO 45875

Isto porque, a agravante adquiriu junto à instituição financeira agravada, um imóvel e para tanto, foi concedido à demandante a quantia de R\$ 260.619,77, a ser pago em 240 meses, em parcelas estimadas em R\$ 3.946,20, por meio de contato de alienação fiduciária em garantia. Passado algum tempo, a agravante deixou de adimplir as parcelas do financiamento, o que gerou os procedimentos pelo banco para reaver o bem.

O procedimento foi rigorosamente adotado pelo agravado, nos termos estipulados na Lei 9.514/97. Vejamos.

Em função da inadimplência das parcelas do Contrato de Financiamento, foi iniciado o procedimento de intimação da mutuária, pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, para a purgação da mora em 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, §3º,2 da Lei 9.514/1997, alterada pela Lei 13.465/2017.

O oficial de justiça do CRI se dirigiu ao endereço da agravante, tendo sido intimada pessoalmente no dia 04.10.2024 (documento de fls. 61).

Tal intimação ainda era para purgar a mora, fazendo-o, poderia ter evitado os trâmites, que ora, a agravante aqui discute, insurgência contra o leilão de seu bem (na verdade do Banco, até a quitação).

Não havendo a purgação da mora, averba-se na matrícula do imóvel e a consolidação da propriedade em favor do Santander. O que diz a lei.

(Art. 26)

(...)

*§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do*

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2033779-38.2025.8.26.0000
VOTO 45875

laudêmio. [\(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

Deixando, portanto, de, repiso, purgar a mora, a propriedade e a posse retornam ao credor.

Quanto ao leilão.

Após a consolidação da propriedade em favor do agravado, conforme expressa previsão do artigo 27 da Lei nº. 9.514/1997 foram designados os leilões públicos para os dias 24.1.2025 e 28.1.2025.

A agravante foi regularmente intimada acerca dos leilões (fls. 63/64), por meio das notificações enviadas por Edital (fls. 63) e e-mail (fls. 63), conforme previsão do artigo 27 da Lei nº. 9.514/1997.

Os leilões não tiveram êxito, mas o banco emitiu termo de quitação, por meio do qual, restou extinta a dívida (fls. 65).

Assim, em que pesem os frágeis argumentos da agravante, ela teve tempo para purgar a mora antes dos leilões; não o fazendo o procedimento legal continua, ou seja, o imóvel é levado à leilão.

Anoto, por fim, o disposto na decisão agravada:

“(…)

Ademais, a alegada ausência de intimação resta afastada pela averbação de n. 10/22686 que o delegatário declara "não terem purgado a mora quando da sua intimação em 04/10/2024, conforme certidão datada de 31 de outubro de 2024". Portanto, a alegada ausência de requisito intrínseco resta infirmada pelo documento juntado aos autos, por cópia simples (fls.30/32)”

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2033779-38.2025.8.26.0000
VOTO 45875

Neste sentido:

"ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pedido de anulação de procedimento extrajudicial. Inadimplemento incontroverso. Regularidade da intimação do devedor para purgar a mora feita por edital. Autor que foi procurado em 4 datas distintas no endereço indicado no contrato celebrado entre as partes e na petição inicial deste processo como sendo o de sua residência, mas não encontrado em nenhuma delas. Presunção de veracidade dos atos do oficial de registro não infirmada. Devedor que teve ciência das datas antes da realização das praças. Ausência de purgação da mora. Recurso desprovido" (TJSP -Apelação Cível nº 1021397-59.2018.8.26.0005 -São Paulo - 36ª Câmara de Direito Privado - Rel. Milton Carvalho -J. 22.11.2019).

No entanto, no presente caso, a agravante foi intimada pessoalmente para purgar a mora, em 04.10.2024, tempo, em tese suficiente para purgar a mora ou negociar com a casa bancária.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, **tenho por expressamente prequestionada, nesta Instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.**

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Destarte, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI
Relatora