



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000450252

DECISÃO MONOCRÁTICA – ART. 70 § 1º R.I.

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação **Processo nº**
2136907-74.2025.8.26.0000

Relator(a): CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado

Vistos.

1. Despacho no afastamento ocasional do relator Desembargador Carlos Henrique Miguel Trevisan.

2. Trata-se de requerimento formulado com fundamento no artigo 1.012, § 3º, inciso I, e § 4º, do Código de Processo Civil, por meio do qual se pleiteia a atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta contra sentença que revogou os benefícios da justiça gratuita concedidos em favor da autora e julgou improcedente ação anulatória de procedimento extrajudicial cumulada com indenização por danos morais (fls. 417/422).

Alega a autora, em apertada síntese, que estão presentes os requisitos necessários para a concessão do efeito suspensivo, pois i) a revogação dos benefícios da justiça gratuita “*revela-se desarrazoada e desconectada da realidade fática e documental dos autos, notadamente porque a Apelante aufere rendimento mensal de R\$ 2.034,30*”, ii) “*comprovou documentalmente que purgou a mora por determinação judicial, por meio de tutela de urgência regularmente deferida no curso do processo. Além disso, manteve o cumprimento espontâneo das obrigações assumidas, com depósitos mensais das parcelas vincendas, conforme petições e comprovantes bancários juntados aos autos. Atualmente, faltam apenas duas parcelas para a quitação integral do financiamento, demonstrando adimplemento substancial e*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

boa-fé objetiva. A despeito disso, a sentença proferida revogou tacitamente os efeitos da liminar, reconhecendo a validade da consolidação da propriedade em favor do banco apelado, e extinguiu o feito com julgamento de improcedência. A Apelante, portanto, corre o risco iminente e real de perder a posse do seu único imóvel residencial, mesmo após ter regularizado a mora e estar em vias de quitar o contrato. Trata-se de situação que claramente preenche os requisitos legais para o efeito suspensivo, pois há alta probabilidade de provimento da apelação, já que a decisão de origem contraria frontalmente o artigo 26 da Lei nº 9.514/97, bem como a jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça e o IRDR de TEMA 26, cuja aplicação se dá por analogia e que admite a purgação da mora mesmo após a consolidação, desde que ainda não tenha ocorrido a arrematação, o que é exatamente o caso dos autos. O imóvel não arrematado” e iii) está “evidente, ainda, o periculum in mora. A permanência dos efeitos da sentença, mesmo diante do cumprimento da purgação, representa violação direta ao direito de moradia da Apelante, que pode ser ter seu imóvel leiloadado ou vendido diretamente pelo banco, mesmo diante da proximidade da quitação total da dívida e do cumprimento integral da decisão judicial anteriormente proferida”. Pede “a. Que seja concedido o efeito suspensivo pleiteado, nos termos em que foi concedida a medida liminar pelo juízo a quo. b. Que seja concedido o benefício da gratuidade de justiça a Apelante, ante a sua comprovada hipossuficiência”.

É o relatório.

Duvidosa a alegação da autora-apelante de que a sentença “*revela-se desarrazoada e desconectada da realidade fática e documental dos autos*” no tocante à revogação dos benefícios da justiça gratuita anteriormente concedidos a ela.

A circunstância de ter efetuado o “*depósito de parcelas mensais de quase cinco mil reais, bem como de sessenta e seis mil reais em setembro do ano passado*” (fls. 27 e 30/35), como consta da sentença, é, por si só, conduta incompatível com as alegações da autora-apelante de que não dispõe de capacidade econômica para arcar com o recolhimento das despesas processuais e de que auferir renda mensal de somente R\$ 2.034,30.

Ao lado disso, os extratos de fls. 47/62 não são atuais e, portanto, não se prestam para apontar a atual situação financeira da autora-apelante, ao que se acrescenta que sua declaração de imposto de renda referente ao exercício de 2024 (fls. 63/68) aponta ser ela titular de conta bancária mantida junto ao Banco Bradesco, cujos extratos não foram juntados, além de possuir patrimônio avaliado em R\$ 436.105,56.

No tocante à revogação da medida liminar concedida na fase inicial do processo, acertada a observação contida na sentença no sentido de que “*foi dado provimento ao agravo de instrumento interposto pelo réu, revogando a liminar anteriormente aqui concedida*”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É dizer, contra a decisão (fls. 151/152 de origem) que deferiu parcialmente o pedido de tutela de urgência formulado na inicial para a finalidade de autorizar o depósito judicial dos valores das parcelas vencidas, “*referente à purgação da mora*”, suspender os “*efeitos dos leilões realizados dias 02/09/2024 e 05/09/2024, junto à empresa Freitas Leilões, caso tenha ocorrido a arrematação por algum interessado*” e determinar ao réu-apelado que se abstinhasse de “*realizar qualquer ato de expropriação do imóvel objeto da matrícula 177.588 do 16º CRI da Capital, até ulterior decisão judicial*”, foi interposto o agravo de instrumento nº 2321610-77.2024.8.26.0000, ao qual esta Câmara, em julgamento virtual finalizado em 20 de março de 2025, deu provimento, conforme trecho do acórdão a seguir transcrito:

“(…) a natureza da controvérsia não autorizava o deferimento parcial do pedido de tutela de urgência formulado na inicial, razão pela qual o inconformismo comporta acolhimento.

Consta da inicial que a ação foi proposta para “*requer a anulação dos leilões extrajudiciais, uma vez que a instituição financeira não cumpriu sua obrigação legal de intimar pessoalmente a autora acerca da data dos leilões*”.

Ou seja, a ação está fundada na alegação de que a autora não foi intimada pessoalmente acerca das datas dos leilões extrajudiciais, razão pela qual equivocada a informação trazida na decisão recorrida de que “*a autora nega ter recebido a notificação de purgação de mora*”.

Ao lado disso, observa-se que a agravada propôs a ação em 30 de agosto de 2024 para requerer em sede de tutela de urgência, dentre outras coisas, a sustação do leilão do imóvel que teria encerramento em 2 de setembro de 2024 (primeira data) e 5 de setembro de 2024 (segunda data) (fl. 11 e 59 de origem).

Ou seja, a ação foi proposta antes da realização do primeiro leilão, o que significa que tinha a autora conhecimento prévio dos certames e que, portanto, descabe falar em nulidade decorrente da falta de intimação ou em invalidade dos leilões em razão da falta de intimação pessoal.

A ausência de comprovação da comunicação acerca dos leilões extrajudiciais não acarreta a nulidade sustentada, diante da verificação de que a devedora tinha ciência inequívoca acerca das datas de sua realização.

Sobre o tema, oportuno transcrever trecho de acórdão relatado pelo Ministro Antônio Carlos Ferreira: “*no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Ao mesmo tempo, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte*” (STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1.897.413/SP, 4ª Turma, 27.6.2022).

No mesmo sentido, outros precedentes do Superior Tribunal de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Justiça e deste Tribunal:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. PURGA DA MORA. VALOR INSUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO. NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. PRECEDENTES. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ). 2. A Jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ, AgInt no AgInt no AREsp 1.463.916/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, 3.12.2019)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. 1. NOTIFICAÇÕES DO ART. 31, IV, DO DECRETO-LEI N. 70/1966. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 2. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL ACERCA DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SITUAÇÃO FÁTICA QUE NÃO AUTORIZA O PROVIMENTO DO RECURSO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. PAS DE NULLITÉ SANS GRIEF. 3. AGRAVO DESPROVIDO. 1. O acolhimento da assertiva de não recebimento dos avisos de que trata o art. 31, IV, do Decreto-Lei 70/1966 enseja reexame de prova. Incidência da Súmula 7 do STJ. 2. A situação fática dos autos não autoriza o provimento do recurso, uma vez que os próprios agravantes demonstram que tiveram ciência inequívoca da data, hora e local do leilão, em razão de haverem ingressado com medida cautelar, da qual resultou a suspensão liminar da praça. 3. Não se decreta a nulidade, embora constatado o vício no ato processual, se não houver prejuízo, conforme brocardo pas de nullité sans grief, previsto em nosso ordenamento jurídico, especialmente nos arts. 249, § 1º, e 250, parágrafo único, do CPC/1973. 4. Agravo regimental desprovido. (STJ, AgRg no AREsp 606.517/PR, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, 25.3.2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CAUTELAR EM



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CARÁTER ANTECEDENTE - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - Tutela cautelar - A necessidade de intimação do devedor acerca da data do leilão extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97, visa a possibilitar o exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel pelo valor da dívida - Ação ajuizada anteriormente à realização dos leilões, o que demonstra ciência inequívoca dos devedores acerca do procedimento - Ausência de prejuízo - Agravantes que não exerceram seu direito de preferência administrativamente, tampouco depositaram nos autos qualquer quantia com este intuito - Ausência, pois, de verossimilhança quanto ao direito alegado - Negado provimento (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2034366-31.2023.8.26.0000, Relator Desembargador Hugo Crepaldi, 25ª Câmara de Direito Privado, 12.4.2023)

Alienação fiduciária - Bem imóvel - Contrato de venda e compra com financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária - Inadimplemento - Pretensão de reforma da decisão que antecipou a tutela para suspender os efeitos dos leilões extrajudiciais, sem prejuízo de suas realizações - Ausentes os requisitos legais que autorizariam a concessão de tutela de urgência, porque os autores tinham conhecimento do leilão, ela não pode ser deferida e fica revogada - Agravo provido (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2095162-56.2021.8.26.0000, Relatora Desembargadora Sílvia Rocha, 31.5.2021)

A autora demonstrou ciência inequívoca acerca dos leilões a serem realizados, embora eventualmente não tenha sido pessoalmente intimada, o que, todavia, não enseja a nulidade do procedimento, conforme esclarecido na fundamentação acima.

Quanto à purgação da mora, no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2166423-86.2018.8.26.0000, ocorrido em 25 de novembro de 2019, pela Turma Especial - Privado III deste Egrégio Tribunal, foi fixada a seguinte tese: “*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*”.

Definiu-se na ocasião que o devedor que celebrou contrato antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/17 tem o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, desde que observados os requisitos do artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66. No entanto, tal decisão foi reformada, tendo o Superior Tribunal de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Justiça posicionamento diverso, ao qual este julgado deve se adequar.

Em 13 de setembro de 2023, foi publicado acórdão no Recurso Especial nº 1.942.898-SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, com a seguinte ementa:

*RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA. LEI Nº 9.514/1997. MORA PURGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE APÓS CONSOLIDAÇÃO. PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIANTE. VIGÊNCIA. LEI Nº 13.465/2017. ALTERAÇÕES INCORPORADAS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE. ACÓRDÃO. AFASTAMENTO. 1. O propósito recursal cinge-se a definir a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, submetidos à Lei nº 9.514/1997 com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, nas hipóteses em que a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ocorreu na vigência da nova lei. 2. Não se reconhece a negativa de prestação jurisdiccional ventilada quando o Tribunal de origem analisa todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada. 3. **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. Precedentes.** 4. Recurso especial adesivo da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM não conhecido. Parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, providos os demais recursos especiais interpostos.*

Da fundamentação do voto condutor constou ainda que “a Lei nº 13.465, de 11/7/2017, introduziu o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, positivando o direito de preferência ao devedor fiduciante na aquisição do imóvel objeto de garantia fiduciária, a ser exercido após a consolidação da propriedade e até a data em que realizado o segundo leilão. Assim, na esteira dos julgados supracitados, **com a entrada em vigor da nova lei, não mais se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário**. Na hipótese vertente, tendo sido proposta apenas em 13/6/2018 a demanda objetivando a suspensão do leilão (designado para o dia 28/6/2018), após, portanto, a consolidação da propriedade do bem em nome do credor fiduciário, ocorrida em 14/5/2018, não mais se afiguram aplicáveis as disposições do Decreto-lei nº 70/1966, **descabendo ao**



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

devedor fiduciante a purgação da mora, mas apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem objeto da propriedade fiduciária”.

No caso em exame, por escritura lavrada em 5 de novembro de 2019, ou seja, após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/17 (de 11 de julho de 2017), ocorreu a celebração do contrato de financiamento, e a consolidação da propriedade fiduciária ao credor ocorreu na vigência da nova lei, em junho de 2024 (fls. 54/55 de origem).

Desse modo, preservado o entendimento da MM. Juíza de primeiro grau, a purgação da mora não mais é possível, mas a autora terá preferência quando da realização dos leilões.

Procede, portanto, a alegação trazida nas razões de agravo no sentido de que “*uma vez que a consolidação se deu quando já estava em vigor a Lei 13.465/2017, não há o que se falar em purgação da mora até a data da arrematação do bem, e sim, apenas a possibilidade do devedor exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel*”.

Diante desse contexto, **não há que se cogitar de irregularidade e, derradeiramente, de nulidade do procedimento e tampouco de depósito judicial para fins de purgação da mora.**

Conclui-se, portanto, que não estão preenchidos os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, não havendo fundamento, como visto, para o deferimento do pedido formulado pela autora-agravada” (fls. 425/433).

A autora-apelante não se insurgiu contra o supramencionado acórdão, o qual transitou em julgado em 26 de abril de 2025, de modo que as conclusões ali trazidas estão atingidas pela preclusão consumativa.

Diante desse contexto, eventual concessão do efeito suspensivo aqui requerido não irá restabelecer os efeitos da decisão que havia deferido parcialmente o pedido de tutela de urgência formulado pela autora-apelante, já que tal decisão foi reformada por meio do julgamento do agravo de instrumento nº 2321610-77.2024.8.26.0000.

Nos mais, relevante observar que a sentença está em harmonia com o que foi decidido nos autos do supracitado agravo e que o pedido de concessão (leia-se: manutenção) dos benefícios da justiça gratuita será apreciado quando do julgamento do recurso de apelação, devendo ser observada a regra do § 1º do artigo 101 do Código de Processo Civil (“*O recorrente estará dispensado do recolhimento de custas até decisão do relator sobre a questão, preliminarmente ao julgamento do recurso*”) para fins de admissibilidade daquele recurso.

Os elementos de que no momento se dispõe não autorizam, portanto, concluir que a sentença impõe à autora risco de dano grave ou de difícil reparação, ao que se acrescenta que não é possível, ao menos por ora, vislumbrar a probabilidade de provimento do recurso, razão pela qual fica negado o pedido de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concessão de efeito suspensivo, nos termos do artigo 1.012, § 4º, do Código de Processo Civil.

3. Decorrido o prazo legal, apensem-se os presentes à apelação quando de sua distribuição ao relator prevento.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA
(ART. 70, § 1º - RI)