



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0001094156

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº 2337096-39.2023.8.26.0000

Relator(a): **MAURO CONTI MACHADO**

Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

VOTO Nº: 55484

AGRV.Nº: 2337096-39.2023.8.26.0000

COMARCA: Caçapava

JUIZ 1ª INSTÂNCIA: Daniel Toscano

AGTE. : Mário Lucas Silva de Oliveira

AGDO. : Banco Santander (Brasil) S/A

Agravo de instrumento. Compra e venda. Alienação fiduciária bem imóvel pedido de tutela antecedente para suspensão dos leilões e seus efeitos. Alegação de ausência de intimação pessoal para purga da mora, bem como sobre a realização do leilão e, alegação de irregularidade no procedimento extrajudicial. O entendimento consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a necessidade de intimação pessoal do devedor sobre a data da realização do leilão extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514/97, e Dec. Lei 70/66, vez que reconhece a possibilidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação. As alterações trazidas pela Lei 13.465/2017 também preveem a necessidade das referidas intimações.

Recurso a que se dá provimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida às fls. 13/14, que indeferiu o pedido de tutela provisória, com fundamento no artigo 27, parágrafo 2º, 'b', da Lei nº 9.514, de 1997.

Sustenta a necessidade de concessão dos benefícios da justiça gratuita, bem como da tutela provisória recursal para que seja determinada a suspensão dos efeitos do leilão e da consolidação da propriedade pelo agravado e, de qualquer ato expropriatório do bem, seja ele judicial ou extrajudicial, até o julgamento final da presente demanda, sob pena de multa, expedindo-se ofício ao Cartório de Registro de Imóveis para que junte aos autos cópia integral microfilmada do procedimento de consolidação da propriedade, bem como se abstenha de registrar ou averbar qualquer ato na matrícula do imóvel, até o final do processo, sob pena de multa.

Requer também a autorização, após apuração do valor incontroverso, para depósito judicial das parcelas em atraso e, entende que o depósito judicial demonstra o intuito do agravante em quitar as parcelas em atraso, razão pela qual requer desde já assim seja autorizado.

Recurso tempestivo, dispensadas as informações, bem como a intimação da parte contrária, ainda não citada.

É a suma do necessário.

Satisfeitos os requisitos de admissibilidade do presente recurso, passa-se a sua análise.

Preservado o entendimento do MM. Juízo de origem, o recurso comporta provimento.

Inicialmente, diante das decisões de fls. 97/98, 103 e 134/135,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

bem como a documentação apresentada às fls. 108/133, concede-se a justiça gratuita apenas para o processamento deste recurso, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

O contrato foi realizado entre as partes em novembro/2018, durante a vigência Lei 13.465/2017, que alterou dispositivos da Lei 9.514/97. Pela nova redação dos artigos 26 e 27, temos que:

“Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

(...)

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º e 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 laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

(...)



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei n° 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo. (Incluído pela Lei n° 13.465, de 2017)

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei. (Incluído pela Lei n° 13.465, de 2017)

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. (Incluído pela Lei n° 13.465, de 2017)

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. (Redação dada pela Lei n° 13.465, de 2017)

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 2º -A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Incluído pela Lei n° 13.465, de 2017)

§ 2º -B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.”

No caso, a autora agravante afirma que não foi regularmente intimada sobre o procedimento extrajudicial, o que torna nulos os leilões designados. Além disso, afirma que tem interesse em pagar o débito, vez que é possível a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.

De acordo com a legislação vigente, não é mais possível a purga da mora, mas o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos acima indicados (artigo 27, § 2º-B).

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. TUTELA DE URGÊNCIA. Ausentes os requisitos do art. 300 do CPC/15. Inexistência de probabilidade do direito e de urgência. Contrato celebrado na vigência da Lei



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nº 13.465/2017. Purgação da mora assegurada até a data da averbação da consolidação de propriedade em nome do credor fiduciário. Depois disso, restará apenas o direito de preferência ao devedor fiduciante (artigos 26-A, §2º, e 27, §2º-B, ambos da Lei nº 9.514/1997). Comunicação das datas dos leilões se deu em conformidade com o art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/1997. Ainda que assim não fosse, o imóvel não foi arrematado, constando que o segundo leilão não foi realizado em razão de demanda anterior ajuizada pelo recorrente, que acabou extinta sem resolução do mérito. Medida visando à suspensão dos efeitos dos leilões anteriores que, assim, não teria qualquer efeito prático. Em princípio, nada obsta que o credor busque novamente a alienação extrajudicial do bem. Decisão mantida. RECURSONÃO PROVIDO.”¹

“RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. APELAÇÃO. DESERÇÃO AFASTADA. EFETIVA COMPROVAÇÃO DO PREPARO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DORECURSO. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DAPROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTEAPENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃOEXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. IMPOSIÇÃO LEGAL INERENTE AO RITO DA EXCUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INOBSERVÂNCIA. MERA IRREGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 5. Segundo o entendimento do STJ, a purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com garantia de alienação fiduciária, submetidos à disciplina da Lei n. 9.514/1997, é admitida no prazo de 15 (quinze) dias, conforme previsão do art. 26, § 1º, da lei de regência, ou a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação, com base no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei n. 9.514/1997. 6. Sobrevindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez 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

¹ TJSP; Agravo de Instrumento 2249997-65.2022.8.26.0000; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/12/2022; Data de Registro: 01/12/2022.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fiduciária. 7. Desse modo: i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a conseqüente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997. (...)”²

Assim, considerando-se a afirmação de que não houve a regular notificação tanto para purga da mora, quanto para a realização do leilão, tem-se por prudente a suspensão pleiteada, vez que a continuidade do procedimento poderia aumentar os danos e os custos.

Ademais, observa-se que não há como a autora apresentar prova negativa de que não foi intimada, cabendo a parte contrária, após a citação, apresentar prova neste sentido, caso a possua.

Portanto, deve ser concedida a tutela pleiteada para suspender os leilões designados, e caso já tenham ocorrido, seus efeitos.

Por fim, já é entendimento pacífico de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento. Nessa esteira, ficam consideradas prequestionadas todas as matérias e disposições legais discutidas pelas partes.

Posto isto, dá-se provimento ao recurso.

Oficie-se ao MM. Juízo “a quo”, com o traslado desta decisão, servindo a presente como ofício.

² REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

MAURO CONTI MACHADO
Relator