



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000073293**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2192432-75.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que são agravantes WANDERSON JUNIO JOSEMAR (JUSTIÇA GRATUITA) e MILDA MARIANO (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

**EDUARDO GESSE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº: 2.304 - vvp**

**Agravo de Instrumento nº: 2192432-75.2024.8.26.0000**

**Comarca: Guarujá - 4ª Vara Cível**

**Juiz prolator: Marcelo Machado da Silva**

**Agravante: Wanderson Junio Josemar e outro**

**Agravado(a): Banco Santander S/A**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LEILÃO DE BEM IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA.

1. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a concessão de tutela de urgência para suspender leilões de imóvel marcado para 02/07/2024 e 04/07/2024. Agravantes alegam ausência de notificação pessoal acerca das datas dos leilões e requerem a suspensão dos leilões e seus efeitos, bem como manutenção da posse do imóvel.

2. A questão em discussão consiste na regularidade da alienação extrajudicial de imóvel dado em garantia fiduciária, pela suposta falta de intimação pessoal dos agravantes-devedores quanto à data dos leilões.

3. A intimação dos agravantes foi realizada conforme exigido pela legislação vigente, com envio de correspondência eletrônica e telegrama aos endereços registrados no contrato, além da publicação de edital em jornal.

4. Demonstrada a regularidade no procedimento de cientificação, não há subsídios para a suspensão dos efeitos do leilão. Decisão mantida.

RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a concessão de tutela de urgência que pretendia a suspensão dos leilões marcados para 02/07/2024 e 04/07/2024, ou os seus respectivos efeitos.

Em síntese, os agravantes sustentam que não houve a regular notificação pessoal deles acerca das datas dos leilões, visto que o documento de fl. 105 apenas tratava da mora do devedor. Requerem a antecipação dos efeitos da tutela recursal, para suspensão do leilão ou, eventualmente, os efeitos produzidos, alegando que estão presentes a probabilidade do direito, ao demonstrarem os vícios no procedimento extrajudicial, bem como o risco da demora, ante a iminência dos leilões. Requerem ainda a manutenção da posse do bem em favor deles, bem como a

comunicação ao leiloeiro e ao Cartório de Registro de Imóveis.

A antecipação da tutela recursal pretendida foi indeferida (fls. 29-30).

Em contrarrazões, o agravado afirma, em síntese, que agiu no exercício regular do direito ao iniciar os procedimentos de consolidação da propriedade e que os agravantes confessam a mora no pagamento das parcelas contratuais.

### **É o relatório.**

A discussão no presente caso envolve a regularidade da alienação extrajudicial de imóvel dado em garantia fiduciária, pela suposta falta de intimação pessoal dos agravantes-devedores quanto à data dos leilões. Em consequência, pedem a anulação dos efeitos dos leilões.

Nos autos da ação de conhecimento foi comunicado que o 2º leilão foi positivo, tendo o imóvel objeto da lide (fls. 229-231, daqui em diante sempre nos referimos aos autos de origem) sido arrematado.

O contrato foi celebrado entre as partes em 02/04/2018 (fls. 187-195), ou seja, sob a vigência da Lei nº 13.465/2017 que alterou a Lei nº 9.514/97, a qual trata dos procedimentos acerca da execução da garantia fiduciária sobre bens imóveis.

Em primeiro momento, existindo a mora do devedor, conforme o art. 26 da lei (texto anterior à alteração em 2023), devem ser intimados pessoalmente:

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

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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.

§ 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.

A intimação pessoal de ambos os emitentes foi realizada, conforme fls. 200-203, escoado o prazo para pagamento sem a devida purgação da mora (fls. 204-205).

Desse modo, foi consolidada a propriedade em nome do agravado (fls. 211-212, av. 10), conforme prevê o art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97.

Em seguida, pode o fiduciário promover os leilões, na forma da lei, desde que intime os devedores, e também por via eletrônica, para que possam ter ciência das datas e exercerem o direito de preferência. Conforme previsão do art. 27, § 2º-A do mesmo diploma legal (texto anterior à alteração em 2023):

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.

[...]

§ 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.**

Diferente do alegado pelos recorrentes, o agravado apresentou os documentos que comprovam a regular cientificação deles, nos termos que a legislação exige. Nos autos de origem, apresentou as fls. 222-226 os comprovantes de envio aos endereços eletrônicos dos agravantes; em fls. 213-218, comprovou-se

que foi enviado telegrama ao endereço registrado no contrato, informando a estes sobre a data de realização dos leilões; e em fls. 219-221, foi publicado o edital dos leilões em jornal, dando maior publicidade às datas e termos da hasta.

Demonstrada, portanto, a regularidade no procedimento de cientificação dos agravantes, e não comprovado por estes o exercício do direito de preferência previsto em lei, inexistem subsídios a amparar a suspensão dos efeitos do leilão.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo IMPROVIMENTO do presente agravo de instrumento, mantendo-se a decisão agravada.

**EDUARDO GESSE**

**Relator**