



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000073352

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2196246-95.2024.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que é agravante LUIZ VALENTIM TORRES (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: 2.429 - vvp

Agravo de Instrumento nº: 2196246-95.2024.8.26.0000

Comarca: Limeira - 3ª Vara Cível

Juiz prolator: Mário Sergio Menezes

Agravante: Luiz Valentim Torres

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

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL.

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de suspensão de leilão de imóvel, originado de contrato de financiamento com alienação fiduciária. O agravante alega falta de intimação pessoal sobre as datas dos leilões e irregularidade no intervalo entre eles, requerendo a suspensão dos efeitos dos leilões.

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a regularidade da intimação do agravante sobre as datas dos leilões e (ii) a interpretação do prazo entre os leilões conforme a Lei nº 9.514/97.

3. As notificações foram realizadas no endereço registrado, com tentativas de comunicação por aplicativo de mensagens e publicação do edital em jornal local, atingindo a finalidade de informar o agravante, como se depreende das datas das peças processuais, em momento anterior ao fim dos leilões.

4. O prazo de 15 dias entre os leilões é máximo, não mínimo, conforme interpretação do art. 27, §1º da Lei nº 9.514/97, não havendo irregularidade nas praças realizadas com 3 dias de diferença. Precedentes deste E. TJSP.

5. Decisão mantida.

RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito ativo interposto contra decisão que indeferiu o pedido de suspensão de leilão de imóvel, cuja origem é um contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia.

O agravante sustenta que não foi intimado pessoalmente acerca das datas dos leilões, para que pudesse exercer seus direitos previstos na Lei nº 9.514/97. Afirma que os leilões foram realizados sem o respeito ao intervalo mínimo de 15 dias entre eles.

Requer a antecipação dos efeitos da tutela recursal, para suspensão dos

efeitos produzidos pela realização dos leilões, alegando que estão presentes a probabilidade do direito, ao demonstrar os vícios no procedimento extrajudicial, bem como o risco da demora, em razão do agravado poder alienar o bem, uma vez que os leilões foram infrutíferos.

Foi indeferida a antecipação da tutela recursal pretendida (fls. 21-22).

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 28).

É o relatório.

Em primeiro momento, verificando os autos de origem, não se sustenta o argumento de que o agravante não foi notificado acerca das datas dos leilões extrajudiciais. Por meio das notificações de nº 81072 e 81073 (fls. 146-161), foram realizadas comunicações ao devedor no endereço registrado no contrato, em que foi certificado pelo oficial do cartório que não fora atendido e que, conforme informação do vizinho, o imóvel encontra-se vazio.

Foi enviada correspondência ao endereço do imóvel (fls. 182-184), cujo resultado retornou “ausente”.

Como não havia endereço eletrônico registrado no contrato, foi realizado contato por aplicativo de mensagens para comunicação das datas (fl. 188), bem como foi publicado no jornal da cidade, por 3 vezes, os dias dos leilões (Fls. 168-170).

Certo é que a intimação atingiu sua finalidade, uma vez que os leilões eram de conhecimento do agravante, pois a petição inicial foi protocolada pelo patrono no dia 17/06/2024, às 11 horas, em momento anterior ao início do 2º leilão. Ainda, a procuração é datada de 14/06/2024, mesma data do 1ª leilão, concluindo-se pelo conhecimento dos leilões pelo agravante.

Em relação ao intervalo entre os leilões, a interpretação do art. 27, §1º da Lei nº 9.514/97 leva a concluir que a realização destes ocorrerá em até 15 dias. Esse prazo não é mínimo, mas sim máximo, a ser observado pelo credor. Nesse sentido:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

extrajudicial de imóvel dado em garantia fiduciária. Alegação de que o prazo de quinze dias para realização de segunda praça, previsto no art. 27, §1º, da Lei nº 9.514/97, seria referência a lapso temporal mínimo. Rejeição. Dispositivo que prevê prazo máximo no qual deve ser realizada a segunda tentativa de alienação. Exegese da expressão "nos quinze dias seguintes". Precedentes. Improcedência mantida. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1006973-21.2023.8.26.0010; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/08/2024; Data de Registro: 02/08/2024).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Cerceamento de defesa que não se identifica na espécie. Alegação de irregularidades diante da suposta falta de intimação pessoal do autor para purgação da mora e da realização da segunda hasta apenas um dia depois da primeira, com inobservância ao prazo mínimo legal. Inexistência de vício. Hipótese em que a indispensável providência foi cumprida, embora os devedores tenham se recusado a receber as específicas notificações, como se descortinou em agravo anterior, a reforçar a má-fé do autor. Art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei nº 9.514/1997. Segundo leilão que deve ocorrer nos quinze dias seguintes ao primeiro, a se tratar de prazo máximo para a realização do ato; e não de prazo mínimo, como entende o apelante. Após a regular consolidação da propriedade, não há mais como se purgar a mora, na exata dicção do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997, introduzido pela Lei nº 13.465, de 11.07.2017, em vigor quando da celebração do contrato. Precedentes desta Corte. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1150008-60.2023.8.26.0100; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/05/2024; Data de Registro: 06/05/2024)

Ante o exposto, não identificados vícios no procedimento de alienação do imóvel em leilão, meu pronunciamento final é pelo IMPROVIMENTO do presente agravo de instrumento, mantendo-se a decisão que indeferiu a suspensão dos leilões e de seus efeitos.

EDUARDO GESSE

Relator