



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.047929-7/001
Relator: Des.(a) Ramom Tácio
Relator do Acordão: Des.(a) Ramom Tácio
Data do Julgamento: 14/06/2023
Data da Publicação: 16/06/2023

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA - REQUISITOS - ART. 300 DO CPC - PRESENÇA.

- A tutela de urgência será concedida quando demonstrada a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (CPC, art. 300).

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.23.047929-7/001 - COMARCA DE MATOZINHOS - AGRAVANTE(S): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. REPRESENTADO(A)(S) POR DIRETOR ANGEL SANTODOMINGO MARTELL - AGRAVADO(A)(S): ----- A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao recurso.

DES. RAMOM TÁCIO
RELATOR

DES. RAMOM TÁCIO (RELATOR) V

O T O

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo ----- contra decisão (doc. ordem 43) proferida na ação anulatória ajuizada por ----- em face do réu/agravante, em que a MM. Juíza de 1º grau deferiu a tutela provisória de urgência para determinar a suspensão do leilão e do procedimento de consolidação de propriedade do imóvel descrito na petição inicial.

Nas razões recursais, o réu/agravante sustenta que a decisão merece reforma, pois não estariam presentes a probabilidade do direito nem o risco de dano, previstos na lei como pressupostos da concessão da tutela de urgência. Diz que os autores/agravados foram intimados, por edital e por e-mail, para comparecer ao leilão do imóvel e por isso não haveria vício no procedimento.

Argumenta que a purga da mora poderia ocorrer apenas até a averbação da consolidação da propriedade em nome da credora, e não até a assinatura do auto de arrematação.

Afirma que o imóvel foi incorporado ao patrimônio do banco, levado a leilão e arrematado no dia 24/10/2022 por terceiro de boa-fé, não podendo ele ser prejudicado.

Pede a atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o provimento dele, a fim de que seja revogada a tutela de urgência requerida pelos autores/agravados.

Na decisão de ordem n. 72, o agravo de instrumento foi recebido apenas no seu efeito devolutivo.

A Magistrada de 1º grau prestou informações, noticiando a manutenção da decisão recorrida (doc. de ordem 73). A parte autora/agravada apresentou contraminuta (doc. ordem 74), em que requer o desprovisionamento do recurso.

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Como sabido, a tutela provisória de urgência possui disciplina no art. 300, do CPC e, para que haja sua concessão, na modalidade cautelar ou antecipada, deve-se mostrar probabilidade do direito, perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo e, ainda, ausência de perigo da irreversibilidade dos seus efeitos:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Leciona, a propósito, Fredie Didier Júnior:

A tutela provisória satisfativa antecipa os efeitos da tutela definitiva satisfativa, conferindo eficácia imediata ao direito afirmado. Adianta-se, assim, a satisfação do direito, com a atribuição do bem da vida. Esta é a espécie de tutela provisória que o legislador resolveu denominar de "tutela antecipada", terminologia inadequada, mas que não será desconsiderada ao longo deste capítulo.

A tutela provisória cautelar antecipa os efeitos de tutela definitiva não-satisfativa (cautelar), conferindo eficácia imediata ao direito à cautela. Adianta-se, assim, a cautela a determinado direito. Ela somente se justifica diante de uma situação de urgência do direito a ser acautelado, que exija sua preservação imediata, garantindo sua futura e eventual satisfação (arts. 294 e 300, CPC). A tutela provisória cautelar tem, assim, dupla função: é provisória por dar eficácia imediata à tutela definitiva não-satisfativa; e é cautelar por assegurar a futura eficácia da tutela definitiva satisfativa, na medida em que resguarda o direito a ser satisfeito, acautelando-o. (Curso de Direito Processual Civil: Teoria da prova, direito probatório, ações probatórias, decisão, precedente, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela. Volume 2 - 10 ed. - Salvador. Ed. Jus Podivm, 2015. p. 568.)

Dito isso, a pretensão do réu/agravante não procede, pois estão presentes os requisitos necessários à concessão da tutela de urgência requerida pela parte autora/agravada e concedida na decisão de 1º grau.

Ora, em contrato de financiamento imobiliário com cláusula de alienação fiduciária, o devedor fiduciante tem, após a averbação da consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, direito de preferência para adquirir o imóvel, de modo que deve haver intimação pessoal dos devedores sobre a realização do leilão extrajudicial.

Sobre isso, confira-se o que está disposto na Lei 9.514/1997:

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.

§ 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 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)

No caso, restou frustrada a comunicação sobre a designação do leilão enviada por telegrama, já que os devedores estavam ausentes nas tentativas de entrega (doc. ordem 63), sendo então enviado apenas um e-mail a eles (doc. ordem 64).

Ora, a princípio, não houve mesmo intimação pessoal dos devedores acerca das datas, horários e local dos leilões, algo que, neste momento processual, enseja a suspensão do procedimento.

Registre-se que a jurisprudência do STJ é no sentido de que o leilão extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária depende de notificação pessoal do devedor, mesmo quando ele já foi constituído em mora. Vide:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. AGRAVO INTERNO. NÃO CABIMENTO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015

(Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona a necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data de realização do leilão extrajudicial do bem imóvel dado em garantia por alienação fiduciária.

3. Esta Corte Superior entende ser incabível a majoração dos honorários recursais no julgamento do agravo interno e dos embargos de declaração oferecidos pela parte que teve seu recurso integralmente não conhecido ou não provido. 4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.897.042/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.)

No mesmo sentido, a jurisprudência das Câmaras Cíveis Especializadas deste Tribunal:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE EXPROPRIAÇÃO - AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR ACERCA DA DATA, DO HORÁRIO E DO LOCAL DA HASTA PÚBLICA - SUSPENSÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL - DECISÃO REFORMADA.

- A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica quanto à necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante em relação à data, ao horário e ao local do leilão extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente (STJ, AgInt no AREsp 1286812/SP; AgInt no AREsp 1344987/SP).

- Se não demonstrada a realização de tentativas de intimação pessoal do devedor sobre a hasta pública, deve ser determinada a suspensão do procedimento de expropriação extrajudicial do imóvel objeto do contrato firmado entre as partes. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.22.052622-2/002, Relator(a): Des.(a) Maria Lúcia Cabral Caruso, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 01/03/2023, publicação da súmula em 03/03/2023)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR - OBRIGATORIEDADE - DANO MORAL - NECESSIDADE. Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, é indispensável a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel regido pela Lei n. 9.514/1997. In casu, extrapolou-se o mero aborrecimento, pois o imóvel em questão serve de moradia aos autores. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.197429-8/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Victor de Carvalho, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 16/11/2022, publicação da súmula em 18/11/2022)

Apelação cível - Anulatória - Leilão extrajudicial - Contrato de alienação fiduciária - Ausência de intimação pessoal Lei 9.514, de 1997 e Decreto-Lei 70, de 1966 - Nulidade - Imóvel dado em garantia - Bem de família - Relativização Precedentes do STJ - Boa-fé contratual - Apelações principal e adesiva a que se nega provimento.

1. Nos termos do Decreto-Lei 70, de 1966, aplicável por disposição do art. 39, da Lei 9.514, de 1997, o devedor dever ser intimado pessoalmente da data do leilão extrajudicial, sob pena de nulidade.

2. Conforme entendimento jurisprudencial do STJ, se o imóvel foi oferecido livremente em garantia pelo proprietário, não se aplica o benefício do bem de família, em prestígio à boa-fé nas relações negociais. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.17.076169-6/005, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 05/10/2022, publicação da súmula em 06/10/2022)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONTRATO DE EMPRÉSTIMO BANCÁRIO - CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA INOBSERVÂNCIA DOS ARTIGOS 1.012 DO CPC E 375-A DO RITJMG - NOTIFICAÇÃO SOBRE REALIZAÇÃO DOS LEILÕES NÃO COMPROVADA - INVALIDADE DA AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NÃO VERIFICADA - CONSTITUIÇÃO EM MORA - PURGA DA MORA EM PARCELAS MENSIS IMPOSSIBILIDADE - INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA - HPOSSUFICIÊNCIA TÉCNICA NÃO VERIFICADA RECURSO NÃO PROVIDO.

(...)

- Nos termos do art. 27, §2ºA, da Lei nº 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data de realização do leilão extrajudicial do imóvel objeto de contrato com garantia de alienação fiduciária. Ausente a notificação, deve ser reconhecida a nulidade da execução extrajudicial.

- Consoante o artigo 26, §1º da Lei 9514/97, para a purga da mora é necessário o pagamento da integralidade do débito.

- O fato de haver relação de consumo não implica automática inversão do ônus da prova, sendo indispensáveis os requisitos legais para que isso ocorra e consistentes na hipossuficiência técnica da parte e verossimilhança de suas



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

alegações. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.002450-1/002, Relator(a): Des.(a) Rinaldo Kennedy Silva , 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 08/06/2022, publicação da súmula em 09/06/2022)

De mais a mais, a alegação do réu/agravante sobre a ciência inequívoca dos devedores sobre a designação dos leilões, independentemente da comunicação pessoal, não está provada de plano, sendo algo que demanda dilação probatória.

Portanto, a decisão de 1º grau, em que a juíza deferiu a tutela de urgência requerida pela parte autora/gravada nesta ação anulatória, deve ficar de pé.

Com tais razões, nego provimento ao recurso.
Custas recursais ao final, na forma da lei.

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a). DES.
TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"