



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2017.0000140798**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2014862-49.2017.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Pardo, em que são agravantes PALMYRO PETROCELLI NETO e SIMONE MARIA FRIGO TROVATTO PETROCELLI, é agravado COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTES DE MG E NORDESTE DE SP LTDA.

**ACORDAM**, em 18ª 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 Exmos. Desembargadores ROQUE ANTONIO MESQUITA DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E CARLOS ALBERTO LOPES.

São Paulo, 7 de março de 2017.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Voto nº 18490

Agravo de Instrumento nº 2014862-49.2017.8.26.0000

Agravantes: PALMYRO PETROCELLI NETO e SIMONE MARIA FRIGO TROVATTO PETROCELLI

Agravado: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTES DE MG E NORDESTE DE SP LTDA

Comarca: São José do Rio Pardo

*Agravo de instrumento. Ação anulatória de consolidação da propriedade c.c. pedido alternativo de purgação da mora. Alienação fiduciária de imóvel. Decisão que negou tutela de urgência para suspensão de leilão extrajudicial e manutenção na posse do bem. Alegação de ausência de notificação prévia (art. 26, Lei 9.514/97).*

*Consolidação da propriedade já efetivada. Atos praticados pelo oficial de registro gozam de fé pública. Agravantes não negam inadimplência e não demonstram interesse no oferecimento de caução ou pagamento do débito.*

*Razoável aguardar o contraditório. Ausência de probabilidade do direito invocado.*

*Agravo não provido.*

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que negou tutela de urgência para suspensão de leilão extrajudicial e manutenção na posse do bem imóvel, em ação anulatória de consolidação da propriedade c.c. pedido alternativo de purgação da mora.

Insurgem-se os autores, alegando vício no procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, tendo em vista ausência de intimação prévia para purgação da mora (art. 26, lei 9.514/97). Assim sendo, enquanto não decidido o mérito da causa, mostra-se razoável impedir a realização de leilão extrajudicial e a manutenção dos autores na posse do imóvel, até mesmo para resguardar interesse de terceiros. Ressaltam a possibilidade de quitação do débito, até assinatura do auto de arrematação, por aplicação subsidiária do art. 43 do DL 70/99.

Requerem a concessão de antecipação de tutela recursal, para conceder a tutela de urgência negada na origem, com



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

fixação de multa pecuniária em caso de descumprimento.

Parte contrária ainda não citada.

É o relatório do essencial.

Eis o teor da decisão impugnada:

A ausência de notificação é fato negativo que somente pode ser apurada após o devido contraditório. Noutras palavras, antes de qualquer provimento, necessário oportunizar à ré demonstrar que adotou os procedimentos necessários cuja omissão é indicada na inicial. Vale dizer que a comprovação de que as comunicações de inadimplemento foram entregues no endereço do imóvel denotam a ciência da parte. Precedente: STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp 128016, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, DJe 25.06.2012. Além disso, os autores demonstram receio sobre a realização de leilões públicos, mas não mencionam qualquer data concreta para o praxeamento ou mesmo apresentam indicativos de que haja leilão iminente para justificar a urgência alegada. Da leitura do art. 26 da Lei nº 9.514/97, resta evidenciada a absoluta desnecessidade de provocação do Poder Judiciário para solver a questão, porquanto o procedimento de notificação do devedor fiduciante inadimplente, para fins de purga da mora e consolidação da propriedade imóvel em nome do credor fiduciário, está a cargo do Oficial do Registro de Imóveis competente, inclusive na hipótese de o mutuário estar em local incerto e não sabido. Assim, é necessário aguardar a contestação até para que o Juízo possa avaliar se houve ou não a oportunidade para a purga da mora. Considerando que neste cenário a citação não incrementa o risco a eventual direito dos autores e que não há perigo de ineficácia do provimento jurisdicional posterior ao contraditório, INDEFIRO a tutela de urgência. CITE-SE a ré com as advertências legais. Intime-se.

Trata-se de ação movida com o objetivo de anular consolidação da propriedade de imóvel em favor da ré, ocorrida em 03/01/2017, conforme demonstra cópia da matrícula juntada a fl. 27, dos autos originários.

Os agravantes alegam violação ao art. 26, da lei 9.514/97, que exige a prévia intimação do fiduciante, "*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*". Pretendem a concessão de tutela de urgência para obstar realização de leilão, permanecer na posse do imóvel até final julgamento da lide, com imposição de multa em caso de descumprimento.

Entretanto, embora não se possa exigir dos agravantes produção de prova negativa, fato é que os atos praticados pelo oficial de Registro de Imóveis gozam de fé pública, presumindo-se, portanto, que a consolidação da propriedade foi concretizada atendendo-se aos requisitos legais.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Ademais, os próprios agravantes narram que o vencimento da dívida foi prorrogado uma vez, tendo a credora se negado a prorrogá-lo novamente. Assim, estavam cientes da dívida em aberto, não sendo demais ressaltar que a finalidade da intimação é propiciar ao devedor prazo para purgar a mora. Se os devedores/agravantes desejassem fazer uso dessa etapa, poderiam ter oferecido caução ao propor a ação judicial. Também não se vislumbra disposição em quitação do débito.

Desse modo, à ausência de probabilidade do direito invocado, notadamente porque a propriedade já se consolidou em favor do credor, é de todo recomendável aguardar o contraditório.

Pelo exposto, NEGA-SE provimento ao agravo de instrumento.

**EDSON LUIZ DE QUEIROZ**  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica