



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

5ª Câmara Cível

Agravo de Instrumento - Nº 1401758-48.2025.8.12.0000 - Três Lagoas

Relator(a) – Exmo(a). Sr(a). Des. Vilson Bertelli

Agravante : Delza Silva Dias Souza.

Advogado : Marcio Rodrigues Marin (OAB: 13674/MS).

Advogado : Diego Oliveira de Lima (OAB: 16351/MS).

Agravado : Banco Santander (Brasil) S.A..

Advogada : Cristiana França Castro Bauer (OAB: 250611/SP).

EMENTA – AGRAVO DE INSTRUMENTO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – BEM IMÓVEL – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – OBRIGATORIEDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR.

No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial.

Recurso provido.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os(as) magistrados(as) do(a) 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, deram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator ..

Campo Grande, 21 de março de 2025

Des. Vilson Bertelli

Relator(a)



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Des. Vilson Bertelli.

Delza Silva Dias Souza interpõe agravo de instrumento contra decisão de indeferimento da tutela de urgência, proferida nos autos do processo da demanda de anulação de leilão extrajudicial ajuizada em desfavor de Banco Santander S.A.

A recorrente sustenta que não foi intimada da data dos leilões extrajudiciais. Pontua a necessidade de intimação pessoal do devedor para exercer o direito de preferência na aquisição do bem leiloadado. Assevera, assim, fazer jus à concessão da tutela de urgência requerida, consistente na suspensão dos respectivos leilões e seus efeitos, a fim de mantê-la na posse do imóvel. Requer o deferimento, em antecipação de tutela, da pretensão recursal (p. 01/10).

Deferido o requerimento de antecipação de tutela (p. 14/15).

Contraminuta à p. 22/32.

V O T O

O(A) Sr(a). Des. Vilson Bertelli. (Relator(a))

I. Fundamentação

No âmbito do procedimento de leilão extrajudicial previsto na Lei 9.514/97, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se consolidou no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data da realização do leilão extrajudicial.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E DE LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. PURGAÇÃO DA MORA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO JUDICIAL. EDITAL. ESGOTAMENTO DE TODOS OS MEIOS. AUSÊNCIA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

Ação anulatória de consolidação de propriedade e de leilões extrajudiciais fundada em contrato de financiamento imobiliário, com pacto de alienação fiduciária.

O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

A intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor. Precedentes.

No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora. Precedentes.

Agravo interno no agravo em recurso especial não provido."(AgInt no AREsp 2.276.046/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 22/6/2023)

Sobreveio, então, a Lei n. 13.465, de 11/7/2017, inserindo o § 2º-A no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, prevendo expressamente a obrigatoriedade de intimação do devedor quanto à realização dos leilões extrajudiciais.

Assim, tanto no período anterior quanto naquele posterior à Lei n. 13.465/2017, é obrigatória a notificação **pessoal** do devedor, informando data, horário e local de realização do leilão para alienação do imóvel, ainda que realizada a regular intimação para a purgação da mora, sob pena de anulação do ato realizado.

II. Dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, a fim de determinar a suspensão do leilão extrajudicial e seus efeitos.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR .

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Des^a. Jaceguara Dantas da Silva

Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Vilson Bertelli

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des. Vilson Bertelli, Des. Geraldo de Almeida Santiago e Des. Alexandre Raslan.

Campo Grande, 21 de março de 2025.