



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0000.24.034395-4/001      **Númeração** 0343962-  
**Relator:** Des.(a) Marcelo Rodrigues  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Marcelo Rodrigues  
**Data do Julgamento:** 08/05/2024  
**Data da Publicação:** 09/05/2024

Agravo de Instrumento - Ação ordinária - Nulidade de leilão extrajudicial de imóvel - Arrematação já realizada - Proteção ao terceiro de boa-fé - Artigo 903 do Código de Processo Civil - Probabilidade de direito não verificada - Recurso ao qual se dá provimento.

1. A tutela de urgência pressupõe, cumulativamente, a presença da probabilidade do direito e do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo (artigo 300 do Código de Processo Civil).

2. Consoante o artigo 903 do Código de Processo Civil, "qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos".

AGRAVO DE INSTRUMENTO 1.0000.24.034395-4/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - 10ª VARA CÍVEL - AGRAVANTE(S): BANCO BRADESCO S/A - AGRAVADO(A)(S): DARLAN SILVA RODRIGUES

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em dar provimento ao recurso.

DES. MARCELO RODRIGUES



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

PRESIDENTE E RELATOR

Desembargador MARCELO RODRIGUES

RELATOR

V O T O

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Banco Bradesco S/A contra decisão (ordem 45) pela qual, nos autos da ação anulatória de consolidação de procedimento de execução extrajudicial ajuizada por Darlan Silva Rodrigues, foi deferida a tutela de urgência para suspender os efeitos do leilão e da arrematação judicial do imóvel.

Inconformado, o agravante alega que o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade previsto na Lei 9.514/97 teria sido regularmente observado pela instituição financeira. Destaca que o agravado não teria purgado a mora, embora devidamente intimado, por hora certa, para tanto. Afirma estar a medida prevista no art. 26, § 3º-A da legislação citada.

Destaca que houve tentativa de intimação pessoal, mas que o agravado se encontrava em local incerto e não sabido. Aduz que o oficial registrador possui fé pública, o que faz presumir a observância do procedimento legal.

Menciona, com relação à intimação acerca das datas dos leilões, a mesma efetivamente ocorreu.

Continua: "conquanto o art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97 (com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017), de fato exija a intimação pessoal do devedor, por correspondência enviada ao endereço do contrato, acerca das datas dos leilões, o indiscutível



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

objetivo da exigência vem a ser a possibilidade de exercício pelo devedor fiduciante do direito de preferência na aquisição do bem, na forma do art. 27, § 2º-B, da mesma Lei nº 9.541/97. Assim, é forte a sugestão de que seja o questionamento quanto à higidez dos leilões expediente meramente oportunista".

Argumenta que a decisão implica em cerceamento do direito do recorrente em reaver seu crédito e que eventual prejuízo deverá ser resolvido em perdas e danos.

Ressalta, ainda, pela negativa dos leilões públicos realizados, de modo inexistir qualquer obrigação por parte do credor em intimar o devedor acerca dos leilões particulares designados e tampouco a possibilidade de o agravado exercer seu direito de preferência, como pretende.

Requer a atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, pede pelo provimento.

Recurso recebido com o deferimento do efeito suspensivo (ordem 70).

Contraminuta à ordem 73.

É a síntese do necessário.

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

Cinge-se a controvérsia em averiguar o acerto da decisão que deferiu a tutela de urgência para suspender os leilões e a arrematação judicial do imóvel.

A concessão de tutela de urgência pressupõe a existência dos requisitos constantes do artigo 300 do Código de Processo Civil, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Em se tratando de controvérsia que visa à obtenção de suspensão de leilão extrajudicial que já ocorreu, ainda que relativo ao direito de preferência ou mesmo à consolidação da propriedade, sabe-se que deve ser resolvida em perdas e danos eventual procedência do direito alegado.

Isso porque, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil, "qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos".

Nessa perspectiva, uma vez que, no caso concreto, já fora realizada a arrematação do imóvel objeto da controvérsia - como demonstrado à ordem 19 -, não resta preenchida a probabilidade do direito, requisito necessário à concessão da tutela pretendida.

Em mesmo sentido, já decidi no bojo dos agravos de instrumento 1.0000.23.130149-0/001 e 1.0000.23.127783-1. Não obstante, citam-se também os seguintes precedentes:

**APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - SENTENÇA EXTRA PETITA - AFASTADA - AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO DEVEDOR - NULIDADE - TERCEIROS DE BOA-FÉ - SENTENÇA MANTIDA. (...). Eventuais injustiças, problemas na arrematação, no leilão realizado serão convertidos em perdas e danos em face do causador da nulidade, não prejudicando terceiros de boa-fé que arremataram o imóvel. A ausência de intimação do devedor acerca do leilão configura nulidade.**

(TJMG, Apelação Cível 1.0123.19.000372-3/003, relator desembargador Marcos Henrique Caldeira Brant, 16ª Câmara Cível Especializada, julgado em 22.6.2022, DJe 23.6.2022, destaquei)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATACÃO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA - VÍCIO FORMAL DA HASTA - AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO DE TODOS OS DEVEDORES SOLIDÁRIOS - PREVISÃO CONTRATUAL - ANULAÇÃO DO ATO - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. - Tendo o credor fiduciário assumido contratualmente a obrigação de intimar todos os devedores solidários para purgar a mora antes da realização de leilão, a ausência de intimação válida de um deles pode ser tida como um vício formal do procedimento extrajudicial de execução da garantia. - Contudo, uma vez expedida a carta ou da ordem de entrega do bem, a arrematação torna-se perfeita, acabada e irretroatável, resolvendo-se em perdas e danos os prejuízos sofridos pelo expropriado, nos moldes do art. 903, CPC, aplicável analogicamente às expropriações extrajudiciais. - Recurso ao qual se nega provimento.

(TJMG, Agravo de Instrumento 1.0000.20.567424-5/001, relatora desembargadora Lílian Maciel, 20ª Câmara Cível, julgado em 23.6.2021, DJe 24.6.2021, destaquei)

APELAÇÃO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - Pretensão ao reconhecimento de nulidade do procedimento extrajudicial de alienação dos bens dados em garantia -(...). Necessidade de intimação pessoal dos devedores quanto à data do leilão designado - Parte autora que não fora regularmente intimada - Contudo, imóvel posteriormente arrematado em leilão público extrajudicial - Eventuais irregularidades no procedimento expropriatório que não podem ser opostas ao terceiro arrematante - Terceiro de boa-fé - Questão que deve ser eventualmente resolvida em perdas e danos, em ação autônoma pelos autores - Antecedentes jurisprudenciais - Sentença de extinção afastada para julgar a ação parcialmente procedente, para reconhecer a irregularidade do procedimento expropriatório, sem alteração na situação fática do imóvel - Ônus sucumbenciais carreados à instituição financeira - Recurso parcialmente provido.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

(TJSP, Apelação Cível 1011700-75.2018.8.26.0405, relator desembargador José Augusto Genofre Martins, 29ª Câmara de Direito Privado, julgado em 24.4.2023, DJe 24.4.2023, destaquei)

Ainda que assim não o fosse, o documento de ordem 10 sugere a regular notificação dos devedores por hora certa, nos termos do artigo 26, § 3º-A da Lei 9.514/97 para purga da mora.

Em seguida, publicou edital para anunciar a realização de dois leilões públicos (ordem 17), documentos estes que continham todas as informações necessárias, não havendo que se falar em desconhecimento diante da publicidade do edital.

Por derradeiro, o procedimento previsto em lei para o leilão extrajudicial foi devidamente observado e, diante do resultado negativo, seguiu-se ao leilão particular, cujo procedimento não se subsume à lei 9.514, de 1997.

Noutros termos, comprovada a regularidade do procedimento expropriatório havido com a conseqüente extinção da dívida em decorrência da ausência de licitantes nos leilões públicos, inexistente qualquer obrigação por parte do credor em intimar o devedor acerca do leilão particular designado, no caso, o terceiro leilão em que houve arrematação do bem.

Neste sentido é a jurisprudência:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ARREMATADO EM LEILÃO PRIVADO. IMISSÃO NA POSSE INDEFERIDA. RECURSO DO ARREMATANTE. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DO DEVEDOR ACERCA DO LEILÃO PRIVADO. DÍVIDA EXTINTA DIANTE DO SILÊNCIO DO DEVEDOR EM PURGAR A MORA OU EM READQUIRIR O BEM NO PRIMEIRO OU NO SEGUNDO LEILÃO. ART. 27, § 5º, DA LEI N. 9.514/1997. FINANCIAMENTO DO IMÓVEL PELO ARREMATANTE. IRRELEVÂNCIA. CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO TEM O CONDÃO DE CAUSAR REFLEXO NA RELAÇÃO ENTRE O FIDUCIANTE E O FIDUCIÁRIO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

(TJSC, Agravo de Instrumento n. 4007635-57.2019.8.24.0000, da Capital, rel. Janice Goulart Garcia Ubialli, Quarta Câmara de Direito Comercial, j. 08-10-2019).

À luz desses fundamentos, dou provimento ao recurso, retomando os efeitos dos leilões realizados.

Custas na forma da lei.

<>

DES. MOACYR LOBATO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "Deram provimento ao recurso."