

Órgão	4ª Turma Cível
Processo N.	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0704915-74.2026.8.07.0000
AGRAVANTE(S)	ITAU UNIBANCO S.A.
AGRAVADO(S)	FAUSTO PEREIRA BASTOS
Relator	Desembargador SÉRGIO ROCHA
Acórdão Nº	2142113

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL PARA PURGAÇÃO DA MORA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de consignação em pagamento proposta por particular contra ITAÚ UNIBANCO S.A., com depósito de R\$ 22.282,21, pleiteando a suspensão de leilões extrajudiciais de imóvel alienado fiduciariamente, sob alegação de ausência de notificação regular para purgação da mora e para ciência das datas dos leilões.
2. A decisão agravada determinou a suspensão do 1º e do 2º leilões do imóvel, com fundamento no art. 300 do CPC, ante a probabilidade do direito e o risco de dano, fixando multa de R\$ 10.000,00 em caso de descumprimento.
3. O réu/agravante interpôs agravo de instrumento requerendo a revogação da tutela de urgência, ao argumento de nulidade por deficiência de fundamentação, regular intimação da devedora, desnecessidade de intimação pessoal para os leilões e ausência dos requisitos autorizadores da medida.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve intimação pessoal válida da devedora para purgação da mora, nos termos da Lei nº 9.514/1997; e (ii) saber se estão presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano aptos a justificar a manutenção da tutela de urgência que suspendeu os leilões extrajudiciais do imóvel.

III. Razões de decidir

5. A ausência de comprovação de intimação pessoal do devedor, realizada pelo oficial do registro de imóveis, para purgação da mora, inviabiliza a consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor, nos termos do art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei nº 9.514/1997.
6. O envio de telegrama posterior ao ajuizamento da ação, limitando-se a informar a data do leilão, não supre a exigência legal de notificação pessoal para constituição em mora e purgação do débito.
7. A probabilidade do direito decorre da irregularidade do procedimento de consolidação da propriedade, e o perigo de dano evidencia-se na iminência da alienação do imóvel, com prejuízo à devedora e a eventuais terceiros, o que autoriza a suspensão cautelar dos leilões.

IV. Dispositivo

8. Negou-se provimento ao agravo de instrumento do réu.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 300; Lei nº 9.514/1997, art. 26, §§ 1º e 3º; Lei nº 6.015/1973, art. 160.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.518.085/RS, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 12/05/2015, DJe 20/05/2015; TJDF, Acórdão nº 2040284, Agravo de Instrumento nº 0720531-26.2025.8.07.0000, Rel. Des. Renato Scussel, 2ª Turma Cível, j. 27/08/2025, DJe 15/09/2025.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, SÉRGIO ROCHA - Relator, MARIO-ZAM BELMIRO - 1º Vogal e ROBERVAL CASEMIRO BELINATI - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador JAMES EDUARDO OLIVEIRA, em proferir a seguinte decisão: NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 30 de Junho de 2026

Desembargador SÉRGIO ROCHA
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo réu, ITAÚ UNIBANCO S.A., contra decisão que, em ação de consignação em pagamento (R\$ 22.282,21), determinou a suspensão do leilão do imóvel alienado fiduciariamente, *in verbis*:

“Trata-se de ação de consignação em pagamento com pedido de tutela de urgência incidental, mediante a qual a parte autora pretende que este Juízo determine a suspensão do leilão do imóvel objeto da lide (id. 259999967).

É o breve relatório. Decido.

Na forma do artigo 300 do Código de Processo Civil, “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”, o que se amolda à hipótese dos autos.

No caso, entre outras teses, a autora afirma que não foi previamente notificada da data e local do leilão extrajudicial do imóvel que havia financiado com a parte ré, que está marcado para o próximo dia 05/01/26 (id. 259999968), o que culmina com a nulidade do ato.

No caso em questão, considerando a consignação deferida nesses autos, considero que há, de fato e de direito, probabilidade do direito da autora quanto ao pedido de cancelamento dos leilões, tal como formulado nesta ação.

Já o risco de dano atinge tanto a autora que terá inviabilizada a oportunidade de quitar a dívida, tal como já se entende possível (REsp nº 1518085/RS, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, Data do Julgamento, 12/05/2015, Data da Publicação no DJE: 20/05/2015), bem como terceiros que vierem a arrematar o imóvel, acarretando-lhe prejuízos que não podem ser estimados nesse momento.

Em face do exposto, ante o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, DEFIRO o pedido de tutela de urgência e determino a imediata intimação do ITAU UNIBANCO S.A. para que proceda ao cancelamento do 1º leilão do imóvel matriculado sob n.º 224265, do 3º Ofício de Registro Civil do Imóveis de Brasília/DF, marcado para o dia 05/01/26 e também do 2º leilão (19/01/26), até ulterior decisão deste Juízo, sob pena multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ciente, ainda, que eventual arrematação será ineficaz em relação às partes deste processo, sem olvidar da possibilidade dos responsáveis pela empresa virem a responder pelo crime de desobediência, ante o descumprimento de uma decisão judicial.” (ID 260759820 do processo de referência).

O réu/agravante, ITAU UNIBANCO S.A., alega, em síntese, que: **1)** a decisão que deferiu a tutela de urgência é nula por deficiência de fundamentação; **2)** houve regular intimação da agravada para purgar a mora, nos termos da Lei nº 9.514/97, tendo ocorrido a consolidação da propriedade por sua inércia; **3)** as comunicações relativas às datas dos leilões foram validamente realizadas, sendo desnecessária intimação pessoal; **4)** inexistem os requisitos da tutela de urgência, pois não demonstradas a probabilidade do direito nem o perigo de dano.

Requer a reforma da r. decisão para revogar a tutela de urgência concedida em primeira instância.

Indeferi a concessão de efeito suspensivo ao agravo de instrumento (ID 80981099).

Sem contrarrazões (ID 82069919).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA - Relator

AGRAVO DE INSTRUMENTO DO RÉU, ITAU UNIBANCO S.A.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo de instrumento.

DA MANUTENÇÃO DA TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA EM PRIMEIRA INSTÂNCIA

O autor/agravante alega, em síntese, que: **1)** a decisão que deferiu a tutela de urgência é nula por deficiência de fundamentação; **2)** houve regular intimação da agravada para purgar a mora, nos termos da Lei nº 9.514/97, tendo ocorrido a consolidação da propriedade por sua inércia; **3)** as comunicações relativas às datas dos leilões foram validamente realizadas, sendo desnecessária intimação

pessoal; **4)** inexistem os requisitos da tutela de urgência, pois não demonstradas a probabilidade do direito nem o perigo de dano.

Requer a reforma da r. decisão para revogar a tutela de urgência concedida em primeira instância.

Sem razão.

Adoto como fundamento as razões da decisão que indeferiu o efeito suspensivo ao agravo de instrumento, *in verbis*:

“Não vislumbro a probabilidade do direito alegado, ao menos nesta sede de cognição sumária.

Constou da decisão agravada que:

“(...) No caso, entre outras teses, a autora afirma que não foi previamente notificada da data e local do leilão extrajudicial do imóvel que havia financiado com a parte ré, que está marcado para o próximo dia 05/01/26 (id. 259999968), o que culmina com a nulidade do ato.

No caso em questão, considerando a consignação deferida nesses autos, considero que há, de fato e de direito, probabilidade do direito da autora quanto ao pedido de cancelamento dos leilões, tal como formulado nesta ação.

Já o risco de dano atinge tanto a autora que terá inviabilizada a oportunidade de quitar a dívida, tal como já se entende possível (REsp nº 1518085/RS, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, Data do Julgamento, 12/05/2015, Data da Publicação no DJE: 20/05/2015), bem como terceiros que vierem a arrematar o imóvel, acarretando-lhe prejuízos que não podem ser estimados nesse momento. (...)” – Grifei.

...

Também verifico que o telegrama de ID 259999968 dos autos de origem foram enviados ao autor/agravado no dia 08/12/2025, posteriormente ao ajuizamento da ação em 24/09/2025. E, ainda, se limitou a informar a data de leilão do imóvel, o que não se confunde com a regular notificação para constituição em mora e purgação do débito, nos termos do art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei nº 9.514/97, in verbis:

“Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

(...)

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).” (ID 80981099) – Grifei

A jurisprudência deste e. TJDFT é no sentido de que a ausência de intimação pessoal do devedor para purgação da mora obsta a consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor, o que justifica a suspensão liminar do leilão destinado à venda do bem, *in verbis*:

“1. A consolidação da propriedade no procedimento de alienação fiduciária exige a intimação pessoal do devedor para purgação da mora e para ciência das datas dos leilões extrajudiciais.
2. A ausência de comprovação inequívoca da intimação pessoal justifica a suspensão cautelar dos atos expropriatórios. (...)” (Acórdão 2040284, 0720531-26.2025.8.07.0000, Relator(a): RENATO SCUSSEL, 2ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 27/08/2025, publicado no DJe: 15/09/2025.) – Grifei

Dito isso, e considerada a manutenção do quadro fático-jurídico delineado nos autos, deve ser mantida a r. decisão que concedeu a tutela de urgência para suspender o leilão do imóvel objeto da alienação fiduciária até ulterior deliberação do d. Juízo de origem.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo de instrumento do réu, ITAU UNIBANCO S.A.

É como voto.

O Senhor Desembargador MARIO-ZAM BELMIRO - 1º Vogal

Com o(a) relator(a)

O Senhor Desembargador ROBERVAL CASEMIRO BELINATI - 2º Vogal

Com o(a) relator(a)

DECISÃO

NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME