



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 41923

Registro: 2025.0000006650

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017415-25.2023.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante BANCO BRADESCO S/A, são apelados RAFAELA DE OLIVEIRA GUERREIRO, LUIS FELIPE TUPINAMBA DA SILVA e MARLETE SIQUEIRA TUPINAMBA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: BANCO BRADESCO S/A

Apelados: RAFAELA DE OLIVEIRA GUERREIRO E OUTROS

Comarca: Osasco – 6ª Vara Cível

EMENTA:

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ANULAÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA NOS TERMOS DA LEI 9.514/1997. CONSTITUIÇÃO EM MORA NÃO VERIFICADA. DEVEDORES INTIMADOS PARA PURGAÇÃO DA MORA POR EDITAL. NULIDADE DA INTIMAÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO EM MORA. INEXISTÊNCIA DE DILIGÊNCIAS PARA INTIMAÇÃO PESSOAL DOS DEVEDORES. AUSENTES OS REQUISITOS LEGAIS PREVISTOS NA LEI 9.514/97. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ANULADA, POIS REALIZADA DE FORMA IRREGULAR, COM CONSEQUENTE NULIDADE DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS REALIZADOS E EVENTUAIS ATOS POSTERIORES. SENTENÇA MANTIDA. VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL MAJORADA (ART. 85, § 11, DO CPC).

Apelação improvida.

Trata-se de apelação (fls. 431/453, com preparo às fls. 454/455 e 495/496), interposta contra a r. sentença de fls. 420/423, cujo relatório se adota, proferida pela MMª. Juíza Débora Custódio Santos Marconi, que julgou procedente o pedido inicial, para “...*declarar a nulidade do procedimento extrajudicial para consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob nº 407 do 5º CRI de Manaus/AM em nome do banco requerido, o qual deverá proceder à intimação pessoal dos autores nos termos do art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei nº 9.514/97. A presente sentença, por cópia digitalmente assinada, acompanhada da respectiva certidão de trânsito em julgado, servirá como ofício junto ao 5º CRI de Manaus/AM para as providências necessárias. Em razão da sucumbência, o réu arcará com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.*”

Embargos de declaração opostos pelos autores às fls. 426/427, que

foram rejeitados (fls. 428).

Recorre o réu buscando a improcedência da ação. Defende que o contrato firmado com os autores é perfeito, válido e eficaz, inexistindo qualquer fator que macule seu aspecto formal e material. Discorre sobre a função social do contrato. Sustenta a regularidade do procedimento expropriatório, na medida em que foram enviadas notificações de constituição em mora para o endereço fornecido no contrato. Aduz que o Cartório de Registro de Imóveis competente tomou as providências necessárias para a entrega das notificações. Pondera que cabia aos devedores informar a alteração do endereço junto ao credor, o que não foi feito, razão pela qual não há que se falar em nulidade da intimação por edital para purgar a mora. Pontua que é válida a notificação encaminhada para o endereço do devedor indicado no contrato, independentemente do seu recebimento. Argumenta que diante da não localização dos devedores, a intimação da apelada foi realizada por edital, o que foi certificado pelo Tabelião responsável. Alega que decorrido o prazo de 15 dias para purgação da mora, a propriedade do imóvel foi consolidada em seu patrimônio, nos termos da legislação vigente para o caso. Afirma que os devedores tinham conhecimento inequívoco das datas dos leilões, os quais foram negativos. Assevera que os autores descumpriram obrigação contratual e, portanto, apenas exerceu o seu direito de ação na tentativa de recuperação de seu crédito. Pede provimento ao recurso.

O recurso é tempestivo (fls. 430/431), preenchendo as suas necessárias condições de admissibilidade.

Contrarrazões da autora às fls. 459/466, pugnando pelo improvimento do recurso.

Em juízo de admissibilidade foi determinada ao apelante a complementação do valor do preparo (fls. 491), o que foi cumprido às fls. 495/496.

É o relatório.

Os autores ajuizaram a presente ação visando a anulação do procedimento de execução extrajudicial promovido pelo réu com base na Lei 9.514/97, sob a alegação de irregularidade no procedimento expropriatório.

Citado, o réu apresentou contestação (fls. 196/213) aduzindo, essencialmente, as teses renovadas no apelo.

A r. sentença de procedência não merece qualquer reparo, isso porque não foi regular o procedimento da execução extrajudicial.

Com efeito, antes da edição da Lei 14.711/2023, os §§ 1º, 3º e 4º, do artigo 26, da Lei nº. 9. 514/97 estabeleciam:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º. Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, 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.

[...]§ 3º. A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo 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.

§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015

(Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 3º-B. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014) (destaquei)".

Nestes termos, para a constituição em mora, a legislação exige a intimação pessoal do devedor, contudo autoriza a intimação por edital na hipótese dele se encontrar em local incerto, ignorado e inacessível.

No caso ora em tela, tais requisitos não restaram demonstrados, já que não foi efetuada a entrega da notificação extrajudicial em razão da ausência dos requerentes no momento em foram realizadas as tentativas pelo Oficial de Registro de Imóveis (fls. 373/375).

Cumprе ressaltar que, as diligências foram realizadas no endereço residencial constante do contrato - o mesmo do imóvel dado em garantia- e, analisando os horários nos quais foram realizadas as diligências, quais sejam às 10h do dia 30.09.2022, às 13h40 do dia 04.10.2022 e às 11h25 do dia 06.10.2022 (fls. 373/375), verifica-se pouca variação no horário das tentativas de efetuar a intimação dos devedores, além de terem se dado sempre em horário comercial de dias úteis. Em razão disso, na hipótese dos autos, não basta apenas a tentativa de intimação no endereço do contrato, pois, nos termos do artigo 26, §§ 3º e 3º-A, da Lei 9.514/1997, acima citado, deveria o Banco-credor, por meio do Oficial de Registro de Imóveis, ter diligenciado mais vezes na tentativa de intimação pessoal dos fiduciantes antes da

intimação por edital.

Nesse sentido:

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – AÇÃO ANULATÓRIA – INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR – Ausência – INTERPELAÇÃO PARA PURGAR A MORA EFETUADA POR EDITAL – Não verificadas as hipóteses do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97 – A intimação para purgação da mora contém vício, pois, pela prova dos autos, não foi efetivamente constatado que o devedor estivesse em local ignorado, incerto e não sabido – Anulação do procedimento expropriatório de consolidação da propriedade pelo credor fiduciário – Cabimento. PURGAÇÃO DA MORA – Possibilidade – Depósito não impugnado pelo credor. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1056422-08.2019.8.26.0100; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/07/2020; Data de Registro: 21/07/2020).

AÇÃO ANULATÓRIA - FINANCIAMENTO BANCÁRIO E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL – PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR – INTIMAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA – HIPÓTESE LEGAL DE INTIMAÇÃO POR EDITAL NÃO CARACTERIZADA – NULIDADE DO PROCEDIMENTO - RECONHECIMENTO – AÇÃO PROCEDENTE - SENTENÇA REFORMADA APELAÇÃO PROVIDA. (TJSP; Apelação Cível 1005761-20.2019.8.26.0037; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/09/2020; Data de Registro: 17/09/2020).

Vale dizer que a intimação para a purgação da mora, nos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97, é ato de grande relevância tanto quanto a citação o é para a ação judicial, na qual se exige o prévio esgotamento da tentativa de localização do réu como condição para a citação editalícia (art. 256, § 3º, do CPC) – especialmente porque precede à consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário, em caso de decurso do prazo sem o devido pagamento. Daí porque é exigível um tratamento rigoroso no procedimento da execução extrajudicial.

Sendo assim, ante a intimação por edital sem a realização de

diligências cabíveis para que fosse viabilizada a intimação pessoal dos devedores fiduciantes, com acerto foi reconhecida a nulidade do ato impugnado, declarando-se nula a consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia em favor da instituição financeira apelante.

Outrossim, diante da declaração de nulidade da consolidação da propriedade em favor do Banco-apelante, logicamente mostram-se viciados os leilões realizados para alienação do imóvel dado em garantia, que também foram corretamente declarados nulos pelo r. Juízo *a quo*, além dos demais procedimentos cartoriais subsequentes (fls. 422), o que engloba qualquer ato de alienação posterior, o que não foi impugnado especificamente pelo apelante.

Inócua a discussão acerca da ausência ou não de intimação dos devedores acerca das datas dos leilões, isso porque verificada a nulidade da consolidação da propriedade acaba por invalidar todos os atos posteriores realizados pela instituição financeira para alienação do imóvel.

Assim, é nítido o vício a inquinar o procedimento que levou à consolidação da propriedade do imóvel em favor do Banco-apelante, porquanto era medida de rigor a prévia intimação pessoal dos devedores, o que não se verificou.

Por tais fundamentos, deve ser mantida a declaração de nulidade da consolidação da propriedade, conforme bem fundamentado pelo julgador *a quo*, salientando que não cabe aqui a discussão acerca da validade ou não da venda do imóvel a terceiro, pois o tema não foi enfrentado na r. sentença, tampouco no abordado no apelo e portanto, a análise da questão nesta sede configuraria supressão de instância, o que não se admite.

Logo, o que se depreende é que a r. sentença analisou todas as questões relevantes trazidas aos autos, pelo que deve ser mantida integralmente, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por fim, atenta ao insucesso do réu nesta fase recursal, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 41923

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, nos termos do acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora