



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000279188

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007846-90.2024.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CHIRIHAN AHMAD ABDUL RAZZAK (JUSTIÇA GRATUITA) e MOHAMMAD AHMAD HASAN MEHREM (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 24 de março de 2025

MONTE SERRAT

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1007846-90.2024.8.26.000

Comarca de São Paulo (3ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé)

Juiz: Luis Fernando Nardelli

Apelantes: Chirihan Ahmad Abdul Razzak e Mohammad Ahmad Hasan
Mehrem

Apelado: Itaú Unibanco S/A

Voto nº 7.456

EMENTA

Apelação – Ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial – Alienação fiduciária de bem imóvel – Irregularidade do procedimento expropriatório – Reconhecimento – Ausência de comprovação da tentativa de intimação pessoal dos devedores – Impossibilidade de localização não demonstrada – Publicação por edital que não seguiu a determinação prevista em lei – Anulação do procedimento que se impõe – Procedência do pedido – Inversão do ônus sucumbencial – Recurso provido.

Trata-se de ação na qual os autores relatam que, em 28/11/2022, firmaram compromisso de compra e venda com o banco réu para compra do imóvel da Rua Visconde de Balsemão, 191, apto 53, por R\$ 370.000,00, sendo o valor de R\$ 277.500,00 financiado para pagamento de 420 meses. Informam que tiveram dificuldade em relação ao pagamento, e, em razão disso, o réu iniciou o procedimento pela Lei 9.514/97, porém não lhes deu a oportunidade de purgar a mora, e nem os notificaram sobre os leilões ocorridos em 15/05 e 27/05/2024. Pleiteiam a anulação do procedimento de consolidação da propriedade.

A r. sentença (fls. 299/300) julgou improcedente o pedido. Em razão da sucumbência, os autores foram condenados a arcar com as despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

corrigido da causa.

Apelação dos demandantes (fls. 308/334) com pedido de concessão de efeito suspensivo e alegando, em síntese, que o telegrama com a intimação das hastas públicas foi recebido por terceiro e contém aviso de ausência, e que o processo administrativo do Cartório de Registro de Imóveis, com o seu inteiro teor, não foi acostado aos autos, mas apenas uma certidão negativa, sem o total esgotamento das possibilidades de notificação, como determina a lei. Sustentam que a falta de notificação inequívoca causou a nulidade de todo o procedimento, sendo que era seu direito purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação. Apontam a nulidade da intimação por edital e a irregularidade dos atos de consolidação da propriedade por falta de notificação inicial. Defendem a necessidade de inversão do ônus da prova diante da relação de consumo. Buscam a procedência do pedido para autorizar o refinanciamento do contrato e prequestionam as matérias arguidas.

Contrarrazões do demandado (fls. 338/355) pelo desprovimento do recurso, diante da inovação recursal e má-fé ao alegar a ausência de intimação por edital, a nulidade da notificação por ter sido entregue a terceiro, bem como a nulidade dos leilões e da purga da mora.

Recurso tempestivo e sem preparo, por serem os apelantes beneficiários da justiça gratuita (fls. 75).

Oposição ao julgamento virtual pelo apelado (fls. 359).

Deferido o efeito suspensivo ao recurso em razão da relevância na fundamentação jurídica invocada.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O recurso é de redação pouco clara. De qualquer forma, impugnou as razões da sentença, razão pela qual dele conheço.

O contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária foi firmado entre as partes em 15/11/2022 (fls. 53/5). O início da vigência da Lei nº 13.465/2017, que alterou a Lei nº 9.514/97, regulamentadora do Sistema Financeiro Imobiliário, ocorreu em 12 de julho de 2017.

A redação do artigo 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97 à época previa a intimação por edital para oportunizar a purgação da mora no caso de o devedor encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o que deveria ser certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que por sua vez promoveria a intimação por edital.

Todavia, no caso examinado, não há comprovação de que foram esgotadas as diligências para encontrar os devedores, como alegado em contestação (fls. 94/95), considerando sobretudo que residiam no mesmo imóvel à época (fls. 23). Foram juntados aos autos somente os editais publicados posteriormente, cabendo destacar que o documento mencionado na r. sentença (fls. 94) é a especificação de que havia transcorrido o prazo para purgar a mora após a publicação do edital, ônus que incumbia ao réu ainda que não invertido o ônus probatório (art. 373, II, do CPC).

Cabe destacar que os recibos de telegrama juntados aos autos, sendo que um deles foi efetivamente recebido, são referentes às datas dos leilões, e não à oportunidade para purgação da mora, e que a ausência de oportunidade para purgar a mora foi alegada na inicial (fls. 03). Logo, ausente a comprovação de que foram realizadas tentativas para intimar os devedores, é irregular o procedimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Diante do exposto, impõe-se a procedência do pedido, razão pela qual fica prejudicada a análise das demais matérias alegadas no recurso.

Quanto ao prequestionamento, não é preciso que o julgador se refira expressamente a todos os dispositivos aplicáveis ao caso, mesmo porque o acórdão está fundamentado em argumentos suficientes para a sustentação do julgamento e o prequestionamento é implícito em relação a todas as normas jurídicas que sustentaram o debate.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso para julgar procedente o pedido, determinando a anulação do procedimento expropriatório e a consequente anulação do registro de consolidação da propriedade averbado na matrícula do imóvel.

Em razão da reforma e diante da sucumbência, fica o réu condenado a arcar com as despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor corrigido da causa (art. 85, § 2º, do CPC).

MONTE SERRAT
Desembargador Relator