



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281446

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028348-87.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ROSILENE LOPES UCHOA (JUSTIÇA GRATUITA) e PAULO ROCHA VIANA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SPDA HABITAÇÃO – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1028348-87.2023.8.26.0007

Origem: 2ª Vara Cível do Foro Regional VII – Itaquera

Apelante: Rosilene Lopes Uchoa e outro

**Apelado: Spda Habitação – Fundo de Investimento Em
Direitos Creditórios Não Padronizados**

Voto nº 31.248

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ANULAÇÃO DE
LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL
ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. CIÊNCIA
INEQUÍVOCA DOS DEVEDORES ACERCA DA
DATA DOS LEILÕES. INEXISTÊNCIA DE
NULIDADE. RECURSO DESPROVIDO.**

1. Ação anulatória de leilão extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente julgada improcedente, com condenação da autora ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa. A apelante alega falta de intimação pessoal das datas dos leilões, pedindo a nulidade dos procedimentos. 2. De acordo com a Lei 9.514/97, a intimação do devedor sobre as datas dos leilões pode ser feita por correspondência aos endereços constantes do contrato. No caso, os apelantes foram informados por telegramas recebidos em 21/08/2023. 3. A jurisprudência do STJ não admite o decreto de nulidade por ausência de intimação pessoal se houver ciência inequívoca da parte, o que se verifica no caso, dado o protocolo da petição inicial no mesmo dia do segundo leilão. 4. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls.

542/545, proferida em “ação anulatória de leilão extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente”, que julgou improcedente o pedido, condenando a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidos a partir de cada desembolso e honorários advocatícios fixados em 10% do valor dado à causa.

Apela a autora, alegando, em síntese, não ter sido intimada pessoalmente das datas dos leilões extrajudiciais, o que implica nulidade do procedimento. Pede o provimento do recurso e a declaração de nulidade dos leilões (fls. 548/565).

Contrarrazões a fls. 569/579.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De acordo com a Lei nº 9.514/97, vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada a propriedade do imóvel em nome do fiduciário (art. 26, *caput*). Para esse fim, o devedor e, eventualmente, 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 vencíveis 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 (art. 26, § 1º). Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 (art. 27, *caput*).

No caso em exame, compulsando os autos, observa-se que os apelantes foram intimados pelo 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo para purgar a mora em 12/04/2023 (fls. 85), prazo expirado sem o pagamento da dívida, o que implicou na consolidação da propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária, conforme averbação 11 da respectiva matrícula (fls. 86).

A apelante alega nulidade do procedimento ante a falta de intimação pessoal acerca das datas dos leilões extrajudiciais.

Pois bem. Nos termos do artigo 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, **por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.**

No caso, encaminhados os telegramas informando aos apelantes as datas dos leilões extrajudiciais encaminhados ao endereço dos apelantes, residentes em condomínio edilício, e recebidos em 21/08/2023 (fls. 86/87).

Malgrado o entendimento do Superior Tribunal de

Justiça no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca das datas dos leilões extrajudiciais, o mesmo Tribunal tem posicionamento firme no sentido de que não se decreta nulidade, por ausência de intimação pessoal, se ficar comprovada a ciência inequívoca da parte interessada. Confira-se:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. PURGA DA MORA. VALOR INSUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO.

NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. PRECEDENTES. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

2. A Jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ. Acórdão. Processo nº

1023955-44.2016.8.26.0564. Órgão Julgador: 4ª

Turma. Relator (a): Ministra Maria Isabel Gallotti
(1145). Data do julgamento: 02/12/2019.)

No caso, além de os apelantes não negarem o recebimento dos telegramas encaminhados aos seus endereços, nem informarem o interesse em exercer o direito de preferência na compra do imóvel, observa-se que a petição inicial, noticiando o encerramento do segundo leilão no dia 01/09/2023, às 11h30, foi protocolada exatamente nesse mesmo dia, às 16h20, pouco crível – para não dizer impossível – imaginar que, em menos de cinco horas, o advogado dos apelantes tenha sido contratado, colacionado toda a documentação necessária ao ajuizamento da demanda, elaborado e protocolado a petição inicial.

A pretensão dos apelantes, inclusive, vai de encontro aos princípios da boa-fé (art. 5º do CPC) e da cooperação (art. 6º do CPC).

Em suma, não afastada a presunção de recebimento das notificações, não há falar em nulidade, mantida da sentença medida impositiva.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro os honorários advocatícios fixados em favor do advogado da apelada para 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça deferida aos apelantes.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —