



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283774

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031091-74.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, é apelado NIVALDO ROBERTO PIZZIRANI JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1031091-74.2022.8.26.0114

Apelante: Bradesco Administradora de Consórcios Ltda

Apelado: Nivaldo Roberto Pizzirani Júnior

Autos em primeiro grau nº: 1031091-74.2022.8.26.0114

Juíza Prolatora da Decisão: Dra. Bruna Marchese e Silva

3ª Vara Cível do Foro de Campinas

VOTO Nº. 22627

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Autor que alega ausência de intimação das datas dos leilões. Sentença de improcedência. DATAS DOS LEILÕES. INTIMAÇÃO PESSOAL, AUSÊNCIA DE CIÊNCIA INEQUÍVOCA DOS DEVEDORES. Decretada a nulidade de leilão extrajudicial, por ausência de intimação pessoal das datas destes. Ausência de impugnação específica do réu acerca da falta de intimação das datas dos leilões. Nulidade verificada. Sentença mantida.

Recurso não provido.

1. Recebo o recurso em seus efeitos suspensivo e devolutivo.

2. Cuida-se de apelação interposta por **Nivaldo Roberto Pizzirani Júnior** em face da sentença que, nos autos da “Ação Anulatória de Execução Extrajudicial”, ajuizada em desfavor de **Bradesco Administradora de Consórcios Ltda** julgou procedentes os pedidos iniciais a fim de anular os leilões realizados para venda do imóvel objeto da presente ação (fls. 164/170).

Em suas razões, o apelante argumenta que deve ser reformada a sentença, pois não há previsão legal obrigando a credora a comunicar o devedor a respeito das datas dos leilões.

Contrarrazões a fls. 200/207.

É o breve relatório.

Passo ao voto.

Conforme relatado, cuida-se de apelação interposta contra a sentença que, nos autos da Ação Anulatória de Execução Extrajudicial, julgou procedentes os pedidos iniciais. O autor alega violação do procedimento disposto na Lei 9.514/97, que trata da alienação fiduciária de coisa imóvel, precisamente, no que tange à ausência de intimação pessoal das datas designadas para os leilões.

Com efeito, é entendimento consolidado no Colendo Superior Tribunal de Justiça a necessidade de intimação pessoal dos devedores acerca da data da realização do leilão extrajudicial, nos contratos regidos pela Lei 9.514/97 (*AgRg no REsp. 1.357.704/RS, Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 04.08.2015*).

No caso vertente, não há comprovação inequívoca acerca da intimação dos devedores sobre as datas dos leilões, tendo em vista que os documentos de fls. 159-168 dizem respeito à notificação dos autores para que purgassem a mora, atos que não são coincidentes. Além disso, não obstante a ré ter instruído a defesa com o AR de fls. 146/148 indicam apenas que o autor foi informado da realização dos leilões: “(...) os 2 (dois) leilões foram realizados em cumprimento ao disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97 e à Lei 11.795/08, sem arrematante, referente ao imóvel infra mencionado, nos termos das respectivas atas firmadas pelo Leiloeiro Público Oficial” (fls. 147).

Destaco que a necessidade de intimação das datas dos leilões não se destina a purga da mora, e sim ao exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel pelo preço da dívida, somado aos encargos, despesas e tributos. Assim, em princípio, deve ser considerada caracteriza nulidade no procedimento.

Destaco que não houve impugnação específica do réu acerca da ausência de intimação das datas dos leilões, apenas aduzindo este pela sua desnecessidade.

Nesta ordem de ideias, incabível o acolhimento das razões recursais do apelante devido à ausência de intimação pessoal sobre as datas

dos leilões, sendo de rigor a preservação, nesta via processual, da sentença.

Esse é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. FUNDAMENTAÇÃO PER RELATIONEM. ADMISSIBILIDADE. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS NO CASO CONCRETO. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CIÊNCIA PRÉVIA DA DEVEDORA FIDUCIANTE. QUESTÃO ANALISADA A PARTIR DO EXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, ocorrendo o devido enfrentamento da matéria, como no caso, admite-se a utilização da técnica da fundamentação per relationem, não havendo que se falar em ofensa ao art. 489 do CPC.

2. A revisão da conclusão do acórdão recorrido, no sentido de averiguar a presença, ou não, dos requisitos autorizadores da inversão do ônus da prova, daria ensejo ao reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado nesta instância especial, ante o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

3. No contrato de alienação fiduciária em garantia, em regra, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, tanto na vigência do Decreto-Lei n.º 70/66, quanto na vigência da Lei n.º 9.514/97.

4. Sem embargo, "não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante" (AgInt no AgInt no AREsp n.º 1.463.916/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado aos 3/12/2019, DJe de 9/12/2019).

5. Rever a conclusão do Tribunal estadual, no sentido de que a devedora teve ciência prévia da realização do leilão, exigiria nova incursão no acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.573.041/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024. Grifo acrescentado).”

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. ANÁLISE INCONCLUSA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. DECISÃO MANTIDA.

1. No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes.

2. Ao mesmo tempo, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte.

3. No caso, afastado o fundamento jurídico do acórdão, revelou-se necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem, pois permaneceu inconclusa a análise sobre a possível ciência das partes a respeito dos leilões.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.897.413/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1/7/2022. Grifo acrescentado).”

“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.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.463.916/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/12/2019, DJe de 9/12/2019. Grifo acrescentado).”

Por fim, pelo trabalho adicional realizado em grau de recurso, majoro os honorários devidos ao patrono do apelado para 12% sobre o valor da condenação (art. 85, §11, do Código de Processo Civil).

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
RELATOR