



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283723

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009180-39.2022.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANDREIA LEAL CÂNDIDO (JUSTIÇA GRATUITA) e DOUGLAS CÂNDIDO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

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: 1009180-39.2022.8.26.0006

Apelantes: Andreia Leal Cândido e Douglas Cândido

Apelada: Brazilian Securities Companhia de Securitização

Autos em primeiro grau nº: 1009180-39.2022.8.26.0006

Juiz(a) Prolator(a) da Decisão: Dra. Adaisa Bernardi Isaac Halpern

3ª Vara Cível do Foro Regional da Penha de França da Comarca da Capital

VOTO Nº. 22669

AÇÃO ANULATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Sentença de improcedência do pedido. Insurgência do autor. Inadmissibilidade.

PURGAÇÃO DA MORA. Comprovada a intimação dos autores para purgarem a mora, não há que se falar em nulidade do procedimento de consolidação da propriedade.

LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Consolidação da propriedade efetuada de maneira regular. Em que pese não ter sido demonstrado o recebimento das intimações dos devedores das datas dos leilões, eles tomaram conhecimento destas, tendo ajuizado a presente antes de sua realização. Intimação para o exercício do direito de preferência observada.

Recurso improvido.

1. Recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo.

2. Ao relatório da r. sentença, da lavra da MM. Juíza de Direito **Dra. Adaisa Bernardi Isaac Halpern**, acrescenta-se que os pedidos foram julgados improcedentes. (fls. 436/444)

Inconformados, recorrem os autores pretendendo a anulação do processo de consolidação da propriedade do imóvel, pois nula sua intimação para purgação da mora e inexistente intimação das datas dos leilões extrajudiciais. (fls. 451/471)

Contrarrazões apresentada a fls. 475/504.

É o relatório

Passo ao voto.

Cuida-se de ação de anulação da consolidação da propriedade, em que os autores narram que não foram intimados das datas dos leilões (27/07/2022 e 29/07/2022), tampouco para purgação da mora. Requerem, assim, a caracterização da mora, bem como seus efeitos, a suspensão dos leilões a serem realizados em desprezo à intimação dos devedores, com a declaração do direito da purga da mora e o restabelecimento do contrato de financiamento imobiliário.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de improcedência do pedido, contra o que se insurgiram os requerentes arguindo nulidade da consolidação da propriedade, pois não foram intimados para purgarem a mora, tampouco das datas dos leilões.

Com efeito, ressalta-se que a Lei 9.514/97, que trata do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, como no presente caso. Estabelece a mencionada lei que quando a dívida não for paga a tempo e modo pactuados o credor fiduciário pode vender, em leilão, o imóvel dado em garantia para honrar o contrato, devendo o devedor ser notificado quanto a sua mora e, caso haja manutenção do débito a propriedade consolida-se no nome do credor fiduciário.

Na hipótese dos autos, há certidão noticiando que os requerentes foram intimados para purgarem a mora no prazo legal, conforme o artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97; porém, permaneceram inertes.

Como decidido pelo MM. Juízo *a quo*, *Embora a parte requerente tenha se recusado a assinar o recebimento da notificação para purga da mora e a ficar com uma via do documento, foi certificado, pelo Cartório de Imóveis, que os devedores tiveram plena ciência do teor da intimação* (fls. 217).

Em outras palavras, regular a notificação extrajudicial dos recorrentes de purgação da mora, não há que se falar em nulidade do procedimento de consolidação da propriedade.

No que tange à intimação dos demandantes das datas

designadas para os leilões, não merece retoques o *decisum*.

Os leilões, contra os quais se insurgem os autores, foram suspensos nos autos da ação revisional por eles proposta (processo nº 1131506-44.2021.8.26.0100), restando evidente a ciência inequívoca deles das datas designadas.

Outrossim, em que pese não se verificar o recebimento das notificações dos leilões pelos requerentes, eles ajuizaram a presente ação antes de sua realização, o que demonstra pleno conhecimento de suas datas.

Com efeito, a necessidade de intimação das datas dos leilões se destina ao exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel pelo preço da dívida, somado aos encargos, despesas e tributos. Nesse sentido, é o texto introduzido pela mencionada mudança legislativa que, malgrado não estar em vigor na época dos fatos, apenas traduziu o posicionamento jurisprudencial aplicável, *in verbis*:

“Art. 27, 'caput'. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.”

“Art. 27, §2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).”

“Art. 27, §2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão 'inter vivos' e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade

fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)”

Assim, como o recorrente tomou ciência das datas dos leilões, restou cumprida a finalidade da norma de assegurar aos devedores o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º do artigo 27 da Lei 9.514/97, não havendo que se falar em anulação do procedimento de consolidação da propriedade.

Diante da regularidade do procedimento de consolidação da propriedade, de rigor manter a decisão objurgada, por seus próprios fundamentos, majorando-se os honorários sucumbenciais para 12% sobre o valor atualizado da causa, ressalvados os benefícios da justiça gratuita a que fazem jus os recorrentes.

Posto isso, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
RELATOR