



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294886

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000980-71.2024.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante DIEGO LUIZ GARCIA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

PEDRO BACCARAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000980-71.2024.8.26.0071

APELANTE: Diego Luiz Garcia

APELADA: Banco Bradesco S.A.

COMARCA: Bauru – 2ª Vara Cível

Alienação fiduciária de bem imóvel. Autor que tomou conhecimento das datas das designações dos leilões extrajudiciais antes da sua realização. Prejuízo não demonstrado. Intervalo entre a realização do primeiro e segundo leilões respeitada. Preço vil não configurado. Validade da alienação por preço inferior ao de mercado ou ao de avaliação, na segunda hasta. Lei 9.514/97. Recurso desprovido.

VOTO n.º 50.692

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação declaratória de nulidade de procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade do imóvel. O magistrado, Doutor João Thomaz Diaz Parra, entendeu que não haveria nulidade por ausência de intimação pessoal do devedor acerca das datas dos leilões extrajudiciais, uma vez que: o próprio Autor juntou com a petição inicial o edital de leilão, demonstrando ciência inequívoca das datas designadas para o ato; o prazo de 15 dias previsto no § 1º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97 representa o lapso temporal máximo para a realização do segundo leilão, não configurando prazo mínimo entre as duas hastas públicas; não haveria preço vil na segunda praça, já que o leilão

extrajudicial rege-se por normas próprias, sendo que o valor da segunda praça visa extinguir a dívida e liberar o contratante da figura de devedor. Condenou o Autor ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de sucumbência arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Insurge-se o Autor sustentando a irregularidade do procedimento. Diz que não foi intimado das datas do leilão, não foi respeitado o prazo entre o primeiro e segundo leilões, além de ter sido o imóvel levado a leilão com preço vil.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo e respondido.

É o relatório.

Em 16 de abril de 2018, o Agravante celebrou com Banco Bradesco S.A. contrato de financiamento no valor de R\$ 190.000,00, garantido por alienação fiduciária de imóvel, com 237 parcelas. Após o pagamento de 59 prestações, o Apelante enfrentou dificuldades financeiras, tornando-se inadimplente, o que ensejou o início do procedimento de execução extrajudicial, com a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, seguida da designação de leilões para os dias

16/01/2024 (primeira praça) e 18/01/2024 (segunda praça).

Em 11/01/2024 o Autor ajuizou a ação anulatória de procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade.

Inicialmente, rejeito a preliminar de não conhecimento do recurso por ofensa ao princípio da dialeticidade, suscitada pelo Apelado, pois ele impugnou, ainda que de forma sucinta, os fundamentos da sentença, especialmente ao sustentar a necessidade de intimação pessoal acerca das datas dos leilões.

A controvérsia diz respeito à validade do procedimento de alienação extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97, especificamente quanto à necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante acerca das datas dos leilões.

O artigo 39 da Lei nº 9.514/97 estabelece que *"às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei aplicam-se as disposições da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990"*. E, conforme consolidado entendimento jurisprudencial, aplicam-se subsidiariamente as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário regidas pela Lei nº 9.514/97.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça firmou orientação no sentido de que *"no âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97"* (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014).

Tal entendimento foi reiterado em julgamentos posteriores, como no AgRg no REsp 1367704/RS (Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 13/08/2015), em que se consignou expressamente a necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial.

A razão de ser dessa exigência reside na possibilidade de purga da mora pelo devedor fiduciante até a assinatura do auto de arrematação, bem como no exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel, conforme previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/97, introduzido pela Lei nº 13.465/2017.

Embora o Apelado sustente que o Apelante foi cientificado sobre os pregões por diversos meios (edital, jornal de grande circulação, email, telegrama e WhatsApp), não há comprovação inequívoca da intimação pessoal do devedor.

O telegrama juntado pelo Apelado, segundo consta dos próprios documentos apresentados, não foi entregue ao destinatário por motivo de "número inexistente", conforme se verifica da mensagem dos Correios anexada aos autos: "O telegrama não foi entregue devido ao(s) motivo(s) abaixo e será devolvido ao remetente: Primeira tentativa em 02/01/2024 às 16:39 Motivo da não entrega: Número Inexistente".

Por outro lado, o próprio Apelante demonstrou ciência inequívoca das datas dos leilões, ao juntar, com a petição inicial, consulta realizada em 28/12/2023 ao edital de leilão. Tal fato evidencia que, a despeito da ausência de intimação pessoal, o Apelante teve conhecimento efetivo da realização dos leilões com antecedência suficiente para adotar as providências que entendesse cabíveis.

O Superior Tribunal de Justiça tem mitigado a exigência de intimação pessoal quando demonstrada a ciência inequívoca da parte acerca da data, hora

e local do leilão. Nesse sentido: *"não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte da data, hora e local do leilão"* (AgRg no AREsp n. 606.517/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/3/2019, DJe de 28/3/2019).

Ademais, como bem destacado na sentença, *"se, apesar da falta da exigível, específica e pessoal intimação, o devedor, insolvente, jamais manifestou intenção de purgar a mora, não se decreta a anulação dos leilões de imóvel objeto de alienação fiduciária, porque não há prejuízo no vício procedimental"* (TJSP - Apelação Cível nº 1006444-22.2020.8.26.0005 - São Paulo - 28ª Câmara de Direito Privado, Rel. Cesar Lacerda, j. 22.10.2020).

O Apelante, apesar de ter ciência inequívoca das datas dos leilões com antecedência, não comprovou ter manifestado intenção de purgar a mora ou exercer seu direito de preferência, limitando-se a propor a presente ação anulatória.

Quanto ao prazo entre o primeiro e o segundo leilão, a sentença acertadamente consignou que o § 1º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, ao estabelecer que *"se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma*

do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes", fixou prazo máximo para a realização da segunda praça, não configurando intervalo mínimo obrigatório.

Por fim, o leilão extrajudicial regido pela Lei nº 9.514/97 possui normas próprias, que não se confundem com as regras do leilão judicial previsto no Código de Processo Civil. No segundo leilão extrajudicial, o valor mínimo é estabelecido pelo art. 27, § 2º, da Lei nº 9.514/97, como o suficiente para cobrir *"o valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais"*, não se aplicando o conceito de preço vil previsto no art. 891 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, com elevação dos honorários para 12% sobre o valor atualizado da causa, ressalvada a gratuidade.

Pedro Baccarat
Relator