



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000296177

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003234-79.2024.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante CARLOS ALBERTO MORAIS FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 27 de março de 2025

J.B. PAULA LIMA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1003234-79.2024.8.26.0309

Origem: 1ª Vara Cível de Jundiaí

Apelante: Carlos Alberto Morais Ferreira

Apelado: Itaú Unibanco S/A

Voto nº 31.243

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. NULIDADE DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL NÃO VERIFICADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Apelação contra sentença que julgou improcedente pedido de anulação de procedimento de consolidação extrajudicial de propriedade, condenando o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. O autor celebrou contrato de venda e compra de imóvel com alienação fiduciária, alegando nulidade do procedimento de consolidação da propriedade por falta de intimação para purgar a mora e de notificação sobre as datas dos leilões. 2. De acordo com a Lei 9.514/97, o devedor deve ser intimado para purgar a mora, o que efetivamente ocorreu 3. O apelante também recebeu notificação sobre os leilões, não constatada irregularidade no procedimento extrajudicial. 4. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 241/249, proferida em “ação anulatória de procedimento de consolidação extrajudicial de propriedade”, que julgou improcedente o pedido do autor, condenando-o ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Apela o autor, alegando, em síntese, que celebrou com a apelada “Instrumento Particular de Venda e Compra e bem imóvel, com garantia de alienação e outras avenças, em favor da ré, em 17/06/2016, no valor de R\$ 600.000,00; que a partir da parcela 123, o valor aumentou significativamente, tornando o pagamento impraticável. Sustenta a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade, pois não intimado para purgar a mora, tampouco sobre as datas do leilão do imóvel; o apelado não anexou aos autos o inteiro teor do procedimento administrativo perante o Cartório de Registro de Imóveis; deve ser autorizada a purgação da mora, que não traria prejuízo ao apelado; nulidade da intimação por edital. Pede, em suma, a declaração de nulidade da averbação feita na matrícula do imóvel e a autorização para purgar a mora mediante depósito judicial (fls. 258/280).

Contrarrazões a fls. 284/293.

Manifestação do apelante sobre a preliminar de não conhecimento do recurso por ofensa ao princípio da dialeticidade recursal (fls. 316/318).

É o relatório.

Afasto a preliminar de quebra de dialeticidade. Mesmo reiterando argumentos anteriormente expostos, as razões de recurso atacam o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

provimento jurisdicional de modo a trazer razões aptas a modificá-lo, acaso acolhidas. É o suficiente.

O recurso não comporta provimento.

Cinge-se a controvérsia à regularidade do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel financiado pelo apelante, mais precisamente quanto à de intimação válida para purgar a mora e de conhecimento prévio sobre as datas dos leilões.

Pois bem. De acordo com a Lei 9.514/97, vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada a propriedade do imóvel em nome do fiduciário (art. 26, *caput*). Para esse fim, o devedor e, se for o caso, 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 que vencerem 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*).

As datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (art. 27, § 2º-A).

No caso em exame, compulsando os autos, observa-se que o apelante recebeu intimação para purgar a mora em 23/08/2023 (fls. 158), prazo expirado em 15/09/2023 (fls. 159).

Sem a purgação da mora, o Cartório averbou na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do apelado (fls. 154).

Nota-se, ainda, que o apelante também teve prévia ciência sobre os leilões do imóvel, por meio de telegrama (fls. 164/169).

Assim, ausente qualquer irregularidade no procedimento extrajudicial aludido, a manutenção da sentença é medida impositiva.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro os honorários advocatícios fixados em favor do advogado do apelado para 15% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça deferida ao apelante.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —