



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000298928

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1005692-69.2023.8.26.0191, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que são apelantes RENATO SOUZA NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA) e JESSICA MACEDO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 27 de março de 2025

MARY GRÜN

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº: 36142

APEL. Nº: 1005692-69.2023.8.26.0191

COMARCA: FERRAZ DE VASCONCELOS

APTES.: RENATO SOUZA NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA)
JESSICA MACEDO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA)

APDO.: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

AÇÃO DECLARATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. Autores que requerem o reconhecimento da nulidade do procedimento de execução extrajudicial de garantia por alienação fiduciária, por ausência de intimação pessoal acerca das datas dos leilões. Sentença de improcedência. Apelo dos autores. Impugnação à justiça gratuita pelo réu em contrarrazões. Réu que não se desincumbiu do ônus em demonstrar eventual ocultação de patrimônio ou de rendimentos. Documentos apresentados que não se mostram incompatíveis com as benesses da gratuidade. Impugnação à justiça gratuita afastada. Inadimplemento das parcelas do financiamento, intimação para purgação da mora e consolidação da propriedade do imóvel que se tratam de fatos incontroversos. Requerido que comprovou a intimação dos devedores acerca da data dos leilões. Ausência de nulidade por falta de intimação das datas dos leilões. Instituição financeira que regularmente seguiu os procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, atualizada pela Lei nº 13.465/17. Improcedência da ação. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de “AÇÃO ANULATÓRIA LEILÃO EXTRAJUDICIAL c/c TUTELA PROVISÓRIA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE” (sic) ajuizada por RENATO SOUZA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

NASCIMENTO e JESSICA MACEDO NASCIMENTO em face de BANCO SANTANDER BRASIL S/A.

Dispensada a audiência de conciliação, a r. sentença de fls. 311/313 (disponibilizada no DJe de 05/07/2024 – fls. 315), complementada pela r. decisão de fl. 319 (disponibilizada no DJe de 05/07/2024 – fls. 315), julgou antecipadamente a ação nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido da inicial e extingo o processo nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno o Requerente ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, atualizados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a contar da data da publicação desta sentença, e acrescidos de juros de mora (1% ao mês, não capitalizados) a partir do trânsito em julgado desta decisão, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, observados, todavia, os benefícios da Justiça Gratuita.”

Inconformados, apelam os autores (fls. 322/328).

Alegam que *“caberia ao credor fiduciário realizar a intimação do fiduciante sobre os leilões nos termos do artigo 27, § 2o-A, possibilitando o exercício do direito de preferência até a data do segundo leilão (...).”* (fl. 325).

Dizem que *“a lei 9.514/97, somente possibilita a intimação de terceiros, em caso de intimação para purga de mora, inexistindo qualquer permissão para intimação de terceiros ao momento da intimação sobre os leilões.”* (fls. 327).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Argumentam que “*não houve cautela do Apelado em dar ciência inequívoca dos leilões ao fiduciante, possibilitando assim o exercício do direito de preferência.*” (fls. 328).

Requerem o provimento do recurso, a fim de reformar a sentença para declarar a nulidade do leilão extrajudicial com a reabertura do prazo para o exercício do direito de preferência.

Recurso tempestivo, regularmente processado e isento de preparo (fl. 132).

Contrarrazões pelo réu (fls. 332/348).

É o relatório.

Ab initio, de rigor a rejeição da preliminar arguida pelo réu em contrarrazões de apelação, acerca da impugnação ao benefício da justiça gratuita concedida aos autores.

Com efeito, as benesses da gratuidade foram deferidas aos autores em sede de primeira instância, pela r. decisão de fl. 132, ao passo em que o réu não se desincumbiu do ônus em apresentar elementos concretos acerca de eventual ocultação patrimonial ou de rendimentos pelos requerentes.

Há de se ressaltar, ainda, que os documentos apresentados às fls. 39/75 e fls. 80/131, não se mostram incompatíveis com o benefício. Logo, deve ser afastada a impugnação aos benefícios da justiça gratuita formulada pelo réu.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Narram os autores que adquiriram o imóvel situado na Rua Masato Sakai, 180, apto. 12, Bloco 03, através de financiamento imobiliário com garantia fiduciária do próprio imóvel.

Contudo, durante a vigência do contrato, não conseguiram mais arcar com as parcelas do financiamento, devido a dificuldades financeiras, tendo início o procedimento de execução extrajudicial, que culminou na consolidação da propriedade do imóvel pelo réu.

Consolidada a propriedade, foi realizado o leilão do bem, no entanto, alegam os autores que não foram pessoalmente intimados acerca das datas das praças, razão pela qual a hasta pública é nula.

Ao final, requerem o reconhecimento da nulidade do procedimento de execução extrajudicial da garantia, abrindo-se novo prazo para o exercício do direito de preferência.

A r. sentença de 311/313 julgou improcedente a ação, reconhecendo a validade dos leilões *“uma vez que devidamente comprovado que os Requerentes foram intimados da ocorrência dos leilões,”* (fls. 462), se insurgindo os autores.

O recurso não comporta provimento.

Do que se extrai dos autos, a inadimplência em relação às parcelas do financiamento é incontroversa, bem como a regular notificação dos autores para purgar a mora e a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

consolidação da propriedade em nome do agente fiduciário (fls. 269/278).

Assim, o cerne da controvérsia é averiguar a regularidade do procedimento de execução extrajudicial da garantia fiduciária que recaiu sobre o bem imóvel dos autores, especificamente em relação à intimação das datas dos leilões realizados pela instituição financeira em 27/09/2023 e 29/09/2023.

A despeito do esforço argumentativo dos autores, não conseguiram comprovar qualquer ilegalidade na conduta do réu, que, por seu turno, logrou êxito em comprovar a devida notificação dos autores acerca da realização das já referidas hastas públicas.

Isto porque dos documentos de fls. 247/265, tem-se que foi enviado telegrama aos autores para o mesmo endereço do imóvel em questão, assim como o endereço descrito na exordial declarado como atual residência dos autores e demais endereços constantes no contrato de financiamento de fls. 220/241.

Importa destacar, também, que os telegramas enviados foram recebidos, sem ressalvas. Ademais, o fato de a carta ter sido recebida por terceiro, justifica-se, pois por os autores residirem em condomínio edilício, onde é comum que haja funcionários responsáveis pelo recebimento das correspondências, sendo forçoso concluir, portanto, que não foi recebido por decisão dos autores, a fim de alegar eventual desconhecimento do leilão.

Além disso, tem-se que foi enviada a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

notificação por e-mail (fl. 260), e ainda, a fim de garantir a ciência dos autores, tem-se que a notificação também foi enviada através de mensagens via aplicativo do WhatsApp (fl.261).

Demonstrado, portanto, que o procedimento previsto nos artigos 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, alterado pela lei nº 13.465/17 foi seguido à risca pela instituição financeira, não se havendo que falar em qualquer nulidade.

Desse modo, resta demonstrado que os devedores foram regularmente notificados da realização dos leilões. Não se sustenta, deste modo, a pretensão de anular o procedimento extrajudicial por falta de intimação pessoal dos autores, eis que ausente de qualquer sentido lógico-jurídico.

Este entendimento é referendado pela Quarta Turma do E. STJ:

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 1.463.916/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 3/12/2019, DJe 9/12/2019).

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA PURGAR A MORA FRUSTRADA. RECUSA INJUSTIFICADA DE RECEBER INTIMAÇÃO. INTIMAÇÃO POR EDITAL QUE SE JUSTIFICA. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. DEMAIS VIOLAÇÕES A DISPOSITIVOS LEGAIS NÃO CONFIGURADAS. 1. *Se o devedor fiduciante se escusa, por diversas vezes, de receber as intimações para purgar a mora em seu endereço comercial, conforme expressamente indicado no contrato de alienação fiduciária de imóvel, induzindo os Correios a erro ao indicar possível mudança de domicílio que nunca existiu, não há óbice à sua intimação por edital.* 2. *Em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante.* 3. *Apenas a partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal.* 4. *No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, não há que se falar em nulidade devido à falta de intimação dos devedores da data de realização do leilão.* 5. *Recurso especial a que se nega provimento.*

(REsp 1.733.777/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023, DJe 23/10/2023).

No mais, apenas por amor ao debate, ainda que assim não o fosse, é importante lembrar que o propósito da intimação dos leilões extrajudiciais é o de permitir aos fiduciantes a purga da mora e, por conseguinte, a manutenção do contrato. Logo, apenas teria repercussão jurídica a ausência de intimação pessoal dos devedores, se este tivessem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

manifestado a intenção inequívoca de purgar a mora.

Todavia, não foi o que ocorreu. Da análise dos autos resta claro que os autores jamais tiveram essa intenção, na medida em que não adotaram quaisquer iniciativas concretas nesse sentido, faltando, pois, seriedade na alegação de não poder ter exercido o seu direito de preferência e não acompanhar toda a validade do procedimento do leilão extrajudicial.

Portanto, se em nenhum momento do processo houve efetiva intenção de purgar a mora, não há que se falar em qualquer espécie de nulidade a ser reconhecida no caso presente.

Não possui, portanto, a reinvidicação dos autores fundamentação jurídica relevante, sendo de rigor a improcedência da ação.

No mesmo sentido já se decidiu esse E. Tribunal de Justiça:

CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO – ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO acerca DAS DATAS DO LEILÃO – NÃO RECONHECIMENTO – IRRELEVÂNCIA, ADEMAIS, PORQUANTO NÃO DEMONSTRADO EFETIVO INTERESSE DA DEVEDORA EM QUITAR O DÉBITO - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS JURÍDICOS APTOS A OBSTAR A EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - AÇÃO IMPROCEDENTE – SENTENÇA MANTIDA APELAÇÃO DESPROVIDA

(TJSP; Apelação Cível 1015833-20.2023.8.26.0007; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII -



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*Itaquera - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento:
30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)*

Isto posto, inexistente qualquer vício no procedimento adotado pela instituição financeira quando da execução extrajudicial da garantia, devendo ser integralmente mantida a r. sentença, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

A matéria versada na presente ação fica, desta forma, inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

O presente apelo foi interposto sob a égide do atual CPC, que determina o arbitramento de honorários advocatícios em recurso (art. 85, § 1º, CPC). Assim, majoro os honorários advocatícios devidos pelos autores para os patronos do réu de 10% para 15% sobre o valor atualizado da causa (art. 85, §11º, do CPC), observada a suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade de justiça a que fazem jus os apelantes (art. 98, § 3º, do CPC).

MARY GRÜN

Relatora