



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300117

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000528-81.2024.8.26.0614, da Comarca de Tambaú, em que é apelante JAQUELINE RODRIGUES VIANA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SICOOB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA SICOOB CONSÓRCIOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 10.606
APELAÇÃO N° : 1000528-81.2024.8.26.0614
COMARCA : TAMBAÚ
APELANTE : JAQUELINE RODRIGUES VIANA
APELADO (A) : SICOOB ADMINISTRADORA DE
CONSÓRCIOS LTDA.
JUIZ : DR. ÉNDERSON DANILO SANTOS DE VASCONCELOS

APELAÇÃO. Ação de anulação de consolidação de propriedade. Leilão. Sentença de improcedência. Recurso apresentado pela parte autora. EXAME: preliminar de ausência de dialeticidade recursal afastada. Nulidade do procedimento de leilão extrajudicial não caracterizada. Ciência inequívoca quanto às datas agendadas para realização de leilão. Inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial. Cobrança excessiva de parcelas contratuais não demonstrada. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 211/217, que julgou improcedente a presente ação.

Recorre a parte autora a fls. 220/231, alegando, em síntese, que pagou 178 das 240 parcelas do consórcio; que ocorreu cobrança excessiva de valor equivalente a R\$ 15. 356,46; que deve ser aplicada a teoria do adimplemento substancial; que não recebeu e-mail com intimação para realização de leilão extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária; que era necessária a intimação do devedor fiduciante sobre a data de realização do leilão para, se o caso, exercer o direito de preferência até o segundo leilão, conforme previsto na Lei 13.465/2017 e que deve ser declarada a nulidade do leilão e, caso não

seja o entendimento, deve ser reconhecido o saldo devedor de R\$ 26.521, 00 e não de R\$ 41.877, 46.

Contrarrazões a fls. 245/259, com preliminar de ausência de dialeticidade recursal.

É o relatório.

A apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade recursal “ex vi” dos artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil.

De início, afasta-se a preliminar de ausência de dialeticidade recursal, tendo em vista que a parte apelante expôs os fatos e fundamentos jurídicos de sua irresignação diante da r. sentença, defendendo a existência de cobrança excessiva de valores de parcelas contratuais, a possibilidade de aplicação da teoria do adimplemento substancial e a nulidade do leilão extrajudicial, o que é suficiente para o conhecimento do recurso, observado o disposto no artigo 1.010, caput e incisos II e III, do Código de Processo Civil.

A r. sentença não comporta reforma.

Ao que se vê dos autos, conforme constou no v. Acórdão que julgou o recurso de Agravo de Instrumento n. 2168485-89.2024.8.26.0000, ocorreu ciência inequívoca da parte autora quanto às datas agendadas, na medida em que a presente ação foi proposta antes da realização do leilão.

Assim, não há que falar em nulidade do procedimento de leilão extrajudicial.

Nesse sentido:

“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 acerca das datas dos leilões. Sentença de parcial procedência. Apelo do réu. Impugnação à justiça gratuita. Réu que não se desincumbiu do ônus em demonstrar eventual ocultação de patrimônio ou de rendimentos. Patrocínio por advogado particular que não obsta a concessão da gratuidade. Art. 99, §4º, do CPC. Holerites apresentados que não se mostram incompatíveis com as benesses da gratuidade. Impugnação à justiça gratuita afastada. Prescrição. Inocorrência. Aplicação do prazo prescricional decenal. Art. 205 do CC. Prescrição afastada. Mérito. Inadimplemento das parcelas do financiamento, intimação para purgação da mora e consolidação da propriedade do imóvel que se tratam de fatos incontroversos. Requerido que não comprovou a intimação dos devedores acerca da data dos leilões. Contudo, anterior ação cautelar ajuizada pelos ora autores que demonstra de forma inequívoca que os fiduciários tinham ciência acerca das datas dos leilões, havendo pedido expresso para suspensão das praças. Quarta Turma do E. STJ que possui o entendimento no sentido de que "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 1.463.916/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 3/12/2019, DJe 9/12/2019). Ausência de nulidade por falta de intimação das datas dos leilões. Imóvel que foi adjudicado pela instituição financeira, e posteriormente alienado para terceiro. Alienação que prescindia de intimação dos recorrentes, ante a extinção da dívida. Banco que regularmente seguiu os procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97. Improcedência da ação. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido”. (TJSP; Apelação Cível 1043515-10.2020.8.26.0506; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador:

*32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 28/08/2024; Data de Registro: 28/08/2024)*

No mais, conforme entendimento exarado no Recurso Especial 1.622.555/MG, não é compatível com o regramento da Lei n. 9.514/1997, que exige a quitação integral de dívida em aberto, a aplicação da teoria do adimplemento substancial.

Nesse sentido, a jurisprudência em casos análogos:

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. COMPRA E VENDA GARANTIDA ATRAVÉS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO QUE OBEDECE A DISCIPLINA PRÓPRIA. REGRA GERAL DO CÓDIGO CIVIL QUE CEDE ANTE AO PROCEDIMENTO ESPECIAL ESTABELECIDO PELA LEI N. 9.514/1997. DEVEDOR REGULARMENTE CONSTITUIDO EM MORA. PURGAÇÃO DA MORA. INOCORRÊNCIA. PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR PARA COMUNICAÇÃO DO ATO. CONTRATO FIRMADO ANTES DA LEI 13.465/2017. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO LEI 70/66. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO DEVEDOR ACERCA DAS DATAS DOS LEILÕES. CIÊNCIA PRÉVIA E INEQUÍVOCA DO AUTOR ACERCA DA REALIZAÇÃO DOS ATOS, TANTO QUE AJUIZOU AÇÃO PARA SUSPENDÊ-LOS. FINALIDADE ATINGIDA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. VÍCIO CONVALIDADO. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO. PRECEDENTE DO C. STJ. INSURGÊNCIAS DO APELANTE INSUFICIENTES PARA CONTRAPOR AO DIREITO DO CREDOR. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS NÃO CONHECIDA, POR SE

TRATAR DE NÍTIDA INOVAÇÃO EM SEDE RECURSAL. SENTENÇA MANTIDA. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. CABIMENTO (§ 11, DO ART. 85, DO CPC. Apelação em parte não conhecida e, na parte conhecida, improvida”. (TJSP; Apelação Cível 1010329-31.2022.8.26.0019; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2023; Data de Registro: 28/11/2023)

“APELAÇÃO. Ação indenizatória. Respeitável sentença de improcedência, e revogação da tutela de urgência. Inconformismo do autor. Pretende a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade. Diz que não houve intimação pessoal para purgar a mora; menciona a teoria do adimplemento substancial; e, busca indenização por danos morais. Contrato de alienação fiduciária de imóvel. Ausência de nulidade no procedimento de consolidação da propriedade. Foram observadas as formalidades para notificar o autor, por edital, antes da consolidação da propriedade, dando oportunidade para purgar a mora, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/1997. Autor se encontrava em local incerto, não sabido, ignorado ou inacessível, passou a residir em Portugal sem comunicação ao credor. Não há nulidade dos leilões. O autor foi intimado por "e-mail" e publicação de edital, estando ciente de sua realização, conforme narra na petição inicial, de modo que nenhum prejuízo lhe sobreveio, pois restou assegurado o direito de preferência na aquisição do imóvel. Teoria do adimplemento substancial é incompatível com a Lei 9.514/1997, que é expressa em exigir do devedor o pagamento integral da dívida, acrescida dos encargos legais e contratuais. Dano moral não caracterizado. RECURSO DESPROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1027861-32.2023.8.26.0003; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024)

Por fim, a parte autora não comprovou a alegada cobrança excessiva, visto que não demonstrou a cobrança pela parte contrária de valores diferentes das parcelas pactuadas, sendo insuficiente para esta finalidade a conclusão do laudo técnico de fls. 67/80 no sentido que há uma divergência entre o percentual das parcelas "pagas" e "a pagar", na medida em que o documento de fls. 76 demonstra que os percentuais de parcelas "pagas", "em atraso" e "a pagar" totalizam 100%.

Assim, impõe-se a manutenção da r. sentença.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios arbitrados em desfavor da parte autora para 12% do valor da causa, nos termos do artigo 85, §11, do CPC.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora