



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300129

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1086072-61.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes POLIANA APARECIDA DO AMARAL (JUSTIÇA GRATUITA), LUIZ PAULO DO AMARAL (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA DE FATIMA PAIVA DO AMARAL (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

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 Nº : 10.614
APELAÇÃO Nº : 1086072-61.2023.8.26.0100
COMARCA : CAPITAL (CENTRAL)
APELANTE : POLIANA APARECIDA DO AMARAL E OUTROS
APELADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A
JUIZ(A) : ADRIANA CARDOSO DOS REIS

APELAÇÃO. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Alienação fiduciária de imóvel. Ausência de intimação para o primeiro leilão. Irrelevância. Leilão que não teve sucesso. Ciência inequívoca para o segundo leilão, que supre a ausência de intimação. Possibilidade de os alienantes exercerem todos os direitos inerentes à sua posição. Ausência de nulidade sem prejuízo. Formalismo pernicioso que não encontra respaldo no ordenamento jurídico. Apelantes que nitidamente têm interesse somente na anulação do leilão e não demonstram interesse em purgar a mora ou exercer direito de preferência. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **POLIANA APARECIDA DO AMARAL e outros** contra a r. sentença de fls. 426/430, que julgou improcedente a ação anulatória de leilão extrajudicial ajuizada contra o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

Recorrem os autores a fls. 436/452. Narram que celebraram contrato de alienação fiduciária com a ré, mas foram atingidos por crise financeira que resultou na consolidação da propriedade fiduciária em nome do apelado. Entretanto, o ato expropriatório foi promovido sem a intimação pessoal dos apelantes acerca da data da realização das praças, violando o disposto no art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997. Insurge-se contra o entendimento da r. sentença, segundo a qual a ciência do segundo leilão, em que ocorreu a arrematação, bastaria para garantir a legitimidade da alienação.

Sustenta que a ausência de intimação pessoal acerca das datas dos leilões extrajudiciais gera nulidade *ex tunc*. Foi demonstrado descaso do apelado com os requisitos legais para a ocorrência do leilão. A ausência de intimação pessoal resulta na impossibilidade de purgarem a mora, exercerem o direito de preferência ou acompanharem, de perto, o trâmite e a idoneidade do procedimento. Junta diversos precedentes tratando do assunto. Pelo que expõe, pede a reforma da r. sentença e a procedência do feito, para declarar a nulidade dos leilões e de seus efeitos, determinando sua repetição.

Não houve contrarrazões, nem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A r. sentença resolveu a lide corretamente e deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

“Em razão do incontroverso inadimplemento dos autores, houve a consolidação da propriedade do imóvel em favor do réu, nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, conforme registro imobiliário datado de 26 de abril de 2023 (fl. 41).

Observo neste ponto que os autores se encontravam em local ignorado (fls. 341, 349, 357, 366, 370 e 374). Logo, nos termos do artigo 26, §4º, da Lei nº 9.514/97, houve a sua regular intimação por edital eletrônico, pelo período de três dias (fls. 379/382)”

Esse ponto foi ignorado pelos apelantes nas razões recursais.

A r. sentença também acertou a respeito da intimação para os leilões: *“Com efeito, embora os autores aleguem não terem recebido a intimação prevista no §2º-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, o documento de fls. 397/398 demonstra que não houve arrematação do imóvel no primeiro leilão.”* A pretensão de que essa ausência de intimação gere nulidade insanável, *ex tunc* e invalide todos os procedimentos posteriormente realizadas não passa de preciosismo formalista, que não tem lugar no ordenamento jurídico brasileiro, em que prepondera a instrumentalidade das formas. A nulidade de intimação para um procedimento que não gerou efeitos é absolutamente inócua. E, como é cediço, não há como se reconhecer nulidade sem que haja prejuízo.

A r. sentença continuou com sua escorreita fundamentação:

“Com relação ao segundo leilão, designado para o dia 30 de junho de 2023, a ciência dos autores a este respeito é inequívoca.

Isso porque a presente ação foi distribuída no dia 29 de junho de 2023, ou seja, antes da data do segundo leilão, e a petição inicial foi instruída com o edital de leilão de fls. 91/93.

Assim, ainda que os autores não tivessem sido intimados das datas dos leilões, não houve qualquer prejuízo a eles, pois o imóvel não foi

arrematado no primeiro leilão, realizado em 28 de junho de 2023, e o segundo leilão foi designado para o dia 30 de junho de 2023, portanto com ciência dos autores e com tempo hábil para que eles pudessem exercer o direito de preferência previsto no §2º-B da Lei nº 9.514/97.

Observo, ademais, que o edital juntado às fls. 91/93 previu a possibilidade do exercício do direito de preferência mediante simples manifestação formal desse interesse.”

Novamente, salta aos olhos a ausência de prejuízo. Ao contrário do que alegam os apelantes, a ciência demonstrada nos autos era mais do que suficiente para que pudessem exercer os direitos que entendem que lhes foram sonegados. Era plenamente possível aos autores que purgassem a mora, exercessem direito de preferência e acompanhassem a regularidade do leilão. Não o fizeram, daí a manutenção da bem lançada sentença por seus próprios fundamentos .

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

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO