



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298462

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003845-24.2024.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CINTIA GISELE OLIVEIRA DE MELO, é apelado SPDA HABITAÇÃO – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1003845-24.2024.8.26.0053

APELANTE: CINTIA GISELE OLIVEIRA DE MELO

APELADO: SPDA HABITAÇÃO – FUNDO DE INVESTIMENTO EM
DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS

ORIGEM: 10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: ANDREA DE ABREU

VOTO Nº 12166

EMENTA:

AÇÃO DE ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
– ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIRO SEM
ANUÊNCIA DA COHAB – AUTORA QUE FICOU
INADIMPLENTE LEVANDO O IMÓVEL A LEILÃO –
COMUNICAÇÃO QUANTO À REALIZAÇÃO DO
LEILÃO REALIZADA NA PESSOA DA ALIENANTE –
CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO
– EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO – NÃO CABIMENTO –
SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – IMÓVEL
QUE SE ENCONTRAVA ALIENADO
FIDUCIARIAMENTE JUNTO À COHAB. –
PRECEDENTES – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA
MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação de anulação de leilão
extrajudicial julgada improcedente.

Recorre a requerente alegando, em síntese, que o
praceamento do imóvel é nulo, pois não foi intimada antes de sua
realização. Subsidiariamente, requer a usucapião do imóvel em seu favor.

Em contrarrazões a parte ré pede a manutenção da
sentença.

É o relatório.

2 – A parte autora adquiriu o imóvel descrito na inicial mediante contrato de compra e venda juntado a fls. 17/20, no qual ficou firmado que a autora deveria quitar o pagamento integral das prestações do imóvel junto à COHAB (fls. 17 - Cláusula 6ª).

Ocorre que a requerente deixou de realizar o pagamento das prestações do imóvel que veio a ser leilado, motivo pelo qual ingressou com a presente ação para que seja anulado o leilão do bem.

A ação foi julgada improcedente sob o seguinte fundamento:

De fato, o inadimplemento é incontroverso, não tendo a mutuária, ou a autora arcado com o pagamento do financiamento.

Note-se, pelo documento de fls.17, que a autora se responsabilizou pelo pagamento das prestações, mas não o fez.

Ademais, o contrato acima mencionado não aprovado pela COHAB, como bem reconhece a autora na inicial, motivo porque não se poderia exigir que o procedimento de consolidação da propriedade seguisse em face da possuidora, ora requerente.

Portanto, é certo que houve regular procedimento de consolidação da propriedade, com a notificação para purga da mora e comunicação de leilões à contratante do crédito, pessoa em nome de quem foi concedido o financiamento.

No mais, não há que se falar em reconhecimento de prescrição, nem mesmo pela via de exceção. Isto porque a autora se encontrava no imóvel em razão de contrato de financiamento estabelecido com terceiro, aliás, que foi por ela inadimplido. Ausente, pois, o ânimo de dono.

Diante do exposto, julgo EXTINTO o feito, em relação à COHAB e SHIRLEY, nos termos do artigo 485, VI, do CPC e julgo IMPROCEDENTE o pedido em relação à SPDA, nos termos do artigo 487, I, do CPC.

Em virtude da sucumbência, a autora arcará com as custas processuais e honorários advocatícios para o patrono de cada um dos réus que arbitro em R\$2.000,00. Suspendo a exigibilidade desta obrigação, por ser a parte beneficiária da Justiça Gratuita.

Com razão a r. sentença.

Verifica-se dos autos que, por diversas vezes, foram

encaminhadas notificações para que fosse quitada a dívida e embora tais notificações tenham sido emitidas em nome da alienante do imóvel, vê-se que o endereço para o qual as notificações foram encaminhadas é o endereço do próprio imóvel onde reside a requerente (fls. 251, 265, 269).

Inclusive, foi certificado pelo Cartório que emitiu as notificações extrajudiciais, que foram deixados recados na portaria do imóvel para que a destinatária comparecesse ao cartório (fls. 297).

Ademais disso, a ré demonstrou que intimou a alienante do imóvel quanto à realização do praxeamento do bem por e-mail (fls. 305 e 308) e por edital (fls. 283/286).

Assim, tendo-se em vista que houve a transferência na posse do bem para a autora sem anuência e conhecimento da COHAB não há que se falar em nulidade do praxeamento do bem pela titular dos direitos sobre o imóvel.

Outrossim, a jurisprudência do C.STJ. tem reconhecido que não há nulidade no leilão por ausência de intimação pessoal quando ficar demonstrado que a parte tinha ciência inequívoca deste:

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 03/12/2019, DJe 09/12/2019)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO

ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. 1. NOTIFICAÇÕES DO ART. 31, IV, DO DECRETO-LEI N. 70/1966. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 2. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL ACERCA DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SITUAÇÃO FÁTICA QUE NÃO AUTORIZA O PROVIMENTO DO RECURSO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. PAS DE NULLITÉ SANS GRIEF. 3. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O acolhimento da assertiva de não recebimento dos avisos de que trata o art. 31, IV, do Decreto-Lei 70/1966 enseja reexame de prova. Incidência da Súmula 7 do STJ.

2. A situação fática dos autos não autoriza o provimento do recurso, uma vez que os próprios agravantes demonstram que tiveram ciência inequívoca da data, hora e local do leilão, em razão de haverem ingressado com medida cautelar, da qual resultou a suspensão liminar da praça.

3. Não se decreta a nulidade, embora constatado o vício no ato processual, se não houver prejuízo, conforme brocardo pas de nullité sans grief, previsto em nosso ordenamento jurídico, especialmente nos arts. 249, § 1º, e 250, parágrafo único, do CPC/1973.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 606.517/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2019, DJe 28/03/2019)

Assim, considerando que a própria autora juntou cópia do e-mail informando sobre a realização do leilão (fls. 23) e ingressou com a presente ação para tentar anulá-lo, fica demonstrado que possuía ciência inequívoca do leilão o que não gera o vício de nulidade pretendido.

Ademais, quanto à exceção de usucapião, verifica-se que, conforme jurisprudência consolidada do C.STJ., não é oponível em caso de imóvel que está alienado fiduciariamente a agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência desta Corte Superior é assente no sentido da "Impossibilidade de ser reconhecida usucapião no tocante a imóvel da Caixa Econômica Federal relacionado ao Sistema Financeiro de Habitação, por configurar-se nessa situação como bem público, tendo em vista a atuação da CEF como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão

de execução da política habitacional" (AgInt no REsp n. 1.513.476/AL, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/10/2018, DJe de 15/10/2018).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.111.667/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 18/12/2023.) (G.N.)

Ainda neste sentido é o entendimento deste E.TJSP.:

Ação de usucapião – Improcedência em juízo de primeiro grau – Inexistência de posse ad usucapionem – Posse precária decorrente de contrato de compra e venda e termo de ocupação provisório condicionado – Imóvel alienado fiduciariamente à COHAB/SP, sociedade de economia mista – Caráter público do bem, insuscetível de usucapião – Arts. 183, § 3.º, da Constituição Federal e 102 do Código Civil – Sentença mantida – Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1055977-53.2020.8.26.0100; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 26/07/2024; Data de Registro: 26/07/2024)

Assim, à míngua de fato novo deduzido nas razões de apelo, apto a ensejar a modificação do *decisum*, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, emanados à luz do contraditório, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo **não provimento do recurso**, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.¹

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso. Nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários em favor do Patrono da parte ré para R\$ 3.000,00.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

RELATOR

¹ Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.