



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000300718**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025166-04.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes EDSON DE VICTOR FILHO (JUSTIÇA GRATUITA) e SONIA CRISTINA MAYER ROGALSKI DE VICTO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ITAÚ UNIBANCO S/A e EDUARDO CONSENTINO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 28 de março de 2025.

**ARANTES THEODORO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**APELAÇÃO** 1025166-04.2023.8.26.0554  
**APELANTES** Edson de Victor Filho e outro  
**APELADOS** Itaú Unibanco S.A. e outro  
**COMARCA** Santo André – 2ª Vara Cível

**VOTO Nº 51.704**

**EMENTA – Ação anulatória de procedimento extrajudicial pertinente a imóvel fiduciariamente alienado. Autores inadimplentes quanto ao pagamento das prestações. Notificação para purgação da mora enviada ao endereço indicado no contrato, mas não entregue aos destinatários por não terem eles lá sido encontrados em três oportunidades. Validade nesse contexto da notificação por edital. Autores que tiveram ciência das datas designadas para o leilão. Ação improcedente. Recurso improvido.**

Cuida-se de apelação contra sentença que julgou improcedente ação ajuizada por celebrantes de contrato de compra e venda de imóvel mediante financiamento garantido por alienação fiduciária com o fim de ver anulada a consolidação do domínio, com consequente invalidação dos atos subsequentes, e obter oportunidade para purgar a mora.

Os autores insistem na procedência da ação.

Para tanto eles asseveram que não foram

regularmente cientificados da possibilidade de purgar, eis que *“somente tomaram ciência da adjudicação após a entrada do arrematante no imóvel, com prejuízo da posse”*, o que prejudicou o seu direito de defesa, assim como violou os princípios do contraditório e do devido processo legal.

A propósito os apelantes apontam que residem no mesmo endereço que informaram ao banco, de modo que não se justificava a notificação por edital, o que impunha julgar procedente a ação e condenar o banco a restituir os valores pagos pelos autores.

Recurso regularmente processo e respondido.

### **É o relatório.**

Aqui se cuidava de ação anulatória de leilão extrajudicial de imóvel.

Os autores aqui insistem somente na alegação de que foi nula a notificação por edital, o que dispensa a Corte de se manifestar sobre os demais pontos.

Pois bem.

Incontroverso que os autores se tornaram inadimplentes quanto às parcelas previstas no contrato de financiamento, quadro que autorizava o credor a constituí-los em mora por meio de formal notificação, ocasião em que os devedores poderiam revigorar o contrato mediante pagamento do débito vencido.

Realmente, o art. 26, *caput*, da Lei nº 9.514/97 dispõe que *“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, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário”.*

A possibilidade de purgação da mora está assim prevista no §1º do mesmo artigo prevê:

*“§ 1º Para fins do disposto neste artigo, 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”*

Pois na espécie o Oficial de Registro de Títulos e Documentos enviou notificação aos devedores para purgar mora (fls. 342 a 344), mas não foi ela entregue porque os destinatários não foram encontrados nas três tentativas de notificação, motivo pelo qual foram intimados por edital.

De lembrar que é ônus do devedor informar eventuais mudanças de endereço, medida sem a qual autorizava substituir a notificação pessoal pela convocação por edital.

Realmente, assim prevê o art. 26, §4º, da Lei nº 9.514/1997:

*§ 4º Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da*

*diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.*

Ademais, os devedores foram intimados das datas, horários e locais das hastas públicas por meio de “e-mails” enviados ao endereço eletrônico fornecido por eles, isso consoante item 31.2 do contrato (fls. 353 e 354).

Toda a questão foi bem enfrentada na seguinte passagem da sentença:

*“Com efeito, restou incontroverso, a par de bem demonstrado nos autos, que os requerentes firmaram com o primeiro réu um contrato de compra e venda de imóvel mediante financiamento bancário e alienação fiduciária do próprio bem, com fundamento na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, mas eles acabaram se tornando inadimplentes, de maneira que o banco promoveu a intimação dos devedores a purgarem a mora na forma prevista nesse diploma legal (fls. 68/83, 342/343, 344, 345/347, 350, 351 e 352).*

*Note-se que não há qualquer questionamento à regularidade dessa intimação, pois ela sequer foi especificamente impugnada pelos autores na petição inicial.*

*E de qualquer forma, a certidão do Oficial do Cartório de Registro de Imóvel, Títulos e Documentos da Comarca de Santo André dá conta de que o devedores, os ora requerentes, não foram encontrados no endereço por eles declinado no ajuste, fato não contrariado por qualquer elemento de prova, de modo que, considerando estarem os autores em local ignorado e esgotadas as tentativas de intimação pessoal,*

*era mesmo cabível a intimação por edital, nos termos do artigo 26, parágrafo quarto, da Lei 9.514, de 1997, para formalização da mora (fls. 68/83, 342/343, 344, 345/347, 350, 351 e 352).*

*No mais, a certidão da serventia extrajudicial, que goza de fé pública, atesta que os devedores foram intimados por edital, mas deixaram transcorrer o lapso legal sem purgação da mora (fls. 342/343, 344, 345/347, 350, 352 e 352), de forma que, decorrido o prazo sem pagamento, a propriedade do bem consolidou-se no nome do credor, observada sua averbação na matrícula imobiliária (fls. 43/46), a quem cabia realizar o leilão público em trinta dias, contados da data do registro, para promover a alienação extrajudicial do imóvel, a teor do artigo 27 da Lei 9.514, de 1997, com a redação vigente à época.*

*Outrossim, nem se alegue que os requerentes não foram pessoalmente cientificados acerca das datas dos leilões, pois inexistia tal exigência legal, uma vez que o artigo 27, parágrafo 2º-A, da Lei 9.514, de 1997 dispunha que 'para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico' (redação vigente ao tempo da celebração do ajuste).*

*Foi o que se viu neste caso, pois os autores foram intimados das datas, horários e locais das hastas públicas por meio de mensagens encaminhadas ao endereço eletrônico fornecido por eles, nos termos do item 31.2 do contrato (fls. 68/83 e 353/354)."*

Em suma, não era mesmo caso de se reputar irregular o procedimento extrajudicial, eis que não faltou a formal oportunidade para os devedores purgarem a mora.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agravar a condenação dos apelantes em honorários advocatícios, que passa a 15% do valor da causa, observada a gratuidade processual.

Nega-se provimento ao recurso.

**ARANTES THEODORO**

**RELATOR**