



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000307200

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038695-03.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes FABIO CECOTTO VARGAS (JUSTIÇA GRATUITA) e CARLA CLARA VERNA VARGAS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1038695-03.2023.8.26.0001

Comarca: SÃO PAULO – 2ª Vara Cível

Juiz: Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza

Apelantes: Fabio Cecotto Vargas e Carla Clara Verna Vargas

Apelado: Banco Bradesco S/A

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE NO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO EXTRAJUDICIAL. DESRESPEITO AO PRAZO DE QUINZE DIAS PARA REALIZAÇÃO DO SEGUNDO LEILÃO E FALTA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DA PARTE SOBRE AS DATAS DOS LEILÕES. INOCORRÊNCIA. DESCABIMENTO. CONSTATAÇÃO DE CIÊNCIA INEQUÍVOCA DOS DEVEDORES QUANTO ÀS DATAS DOS LEILÕES DESIGNADOS. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Ao ajuizar a presente ação anulatória, os autores demonstraram que tinham conhecimento inequívoco das datas dos leilões, hipótese que, segundo entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, desautoriza a decretação da nulidade do procedimento por ausência de intimação pessoal. Formalmente perfeita a comunicação, não há motivo para recusar a sua eficácia. 2. O artigo 27, § 1º, da Lei nº 9.514/97 determina que, frustrada a realização do primeiro leilão, o segundo será realizado “nos quinze dias seguintes”, o que significa um prazo máximo entre eles, e não mínimo, como sugerem os autores. 3. Diante do improvimento deste apelo e nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, eleva-se o valor da verba honorária a 12% sobre o valor da causa, prevalecendo, naturalmente, a inexistência decorrente da gratuidade judicial.

Voto nº 59.081

Visto.

1. Trata-se de ação anulatória proposta por FABIO CECOTTO VARGAS e CARLA CLARA VERNA VARGAS em face do BANCO BRADESCO S/A.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedente o pedido formulado, condenando os autores ao pagamento das respectivas despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, ressalvada a inexigibilidade decorrente do benefício da gratuidade judicial.

Inconformada, apela a parte vencida, afirmando que não foi notificada pessoalmente acerca da data do leilão, além do que, entre o primeiro e o segundo leilão, foi observado o prazo de apenas três dias, o que constitui violação ao disposto no artigo 27, § 1º, da Lei nº 9.514/97. Daí a propositura da ação, voltada à declaração de nulidade dos leilões extrajudiciais.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente respondido. Há isenção de preparo.

É o relatório.

2. Segundo a petição inicial, os demandantes realizaram com a instituição financeira ré um contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária. Em razão de dificuldades financeiras, deixaram de efetuar o pagamento das prestações. Surpreenderam-se com a notícia de que o banco adotou a iniciativa de realizar o leilão do bem, apesar de não terem sido notificados acerca das datas respectivas e sem que fosse respeitado o prazo legal mínimo de quinze dias para designação do segundo leilão. Daí o ajuizamento da presente ação, objetivando a declaração de nulidade dos leilões.

O Banco demandado, ao se defender, teceu esclarecimentos sobre o instituto da alienação fiduciária e sustentou a regularidade do procedimento, afirmando a ciência prévia dos devedores acerca das datas

designadas dos leilões, tanto que é válida a intimação por edital quando não localizados os devedores nos endereços fornecidos. Os autores estavam inadimplentes e, por isso, executou o contrato de forma apropriada e nos termos da Lei 9.514/97. E era de conhecimento dos autores, seja em razão do contrato celebrado, seja através da intimação realizada pelo Registro de Imóveis, que a ausência de pagamento da dívida no prazo de quinze dias propiciaria a constituição em mora e a consolidação da propriedade em nome da parte credora, com realização do leilão nos trinta dias seguintes. Além disso, ajuizaram a presente ação anulatória, com pedido de tutela antecipada de urgência, a fim de que fosse determinada a suspensão do leilão, mas não tomaram qualquer providência no sentido de purgar a mora.

O r. Juízo concluiu pela improcedência da pretensão.

O contrato foi firmado no ano de 2006, de modo que a matéria em discussão está ao alcance da disciplina anterior de regência.

A lei específica é silente a respeito da obrigatoriedade da notificação pessoal da data designada para realização do leilão extrajudicial, determinando expressamente apenas a notificação para efeito de emenda da mora. Embora controvertido o tema, a verdade é que ao devedor não se pode negar o direito de participar do leilão, pois o seu interesse é equivalente ao do credor, dada a repercussão do ato em sua esfera jurídica.

Por outro lado, deve-se enfatizar que a Lei nº 9.514/97 determina a aplicação dos artigos 29 a 41 do Decreto-lei nº 70/66, que tratam da execução extrajudicial. Dentre eles está o artigo 34 que prevê expressamente a possibilidade de o devedor purgar o débito com todos os seus encargos.

A esse respeito, ensina Salestan Milhomem da Costa:

“A aplicabilidade do disposto neste artigo à alienação fiduciária de coisa imóvel tem lugar única e exclusivamente na hipótese de execução da dívida, o que só poderá acontecer após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário.

Porém, o fato de que o fiduciante pode promover, antes da assinatura do auto de arrematação, a purgação do débito e, como consequência, evitar a alienação do imóvel em público leilão, somente se justifica se existir uma propriedade resolutiva, cujo advento da resolução é o pagamento do débito, pois, do contrário, de nada valeria assegurar ao devedor o direito de pagar o débito se esse pagamento não tivesse o condão de resolver a propriedade do fiduciário.

Além disso, a obrigação imposta ao fiduciário de dispor do bem, e de ter que fazê-lo em estrita obediência ao procedimento minudenciado no art. 27 da Lei 9.514/97, somente é aceitável se o mesmo for proprietário resolúvel, pois ao proprietário pleno assiste a 'faculdade' e não a obrigação de dispor de sua propriedade (art. 1.228 do Código Civil).”¹

A necessidade de intimação e o direito de emendar a mora até a arrematação já foram reconhecidas em precedentes na jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

¹ - A alienação fiduciária no financiamento imobiliário”, n. 1.8.4, p. 42-43, Sergio Antonio Fabris Editor, 2005.

1. *"No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97" (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014).*

2. AGRADO REGIMENTAL DESPROVIDO.”²

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/97.

3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97.

2 - AgRg no REsp 1367704 / RS, 3ª T., Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 13/08/2015.

4. Recurso especial provido.”³

“RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI Nº 70/1966.

1. Cinge-se a controvérsia a examinar se é possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário.

2. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do Auto de arrematação.

3. Considerando-se que o credor fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não incorpora o bem alienado em seu patrimônio, que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que a principal finalidade da alienação fiduciária é o adimplemento da dívida e a ausência de prejuízo para o credor, a purgação da mora até a arrematação não encontra nenhum entrave procedimental, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966.

4. O devedor pode purgar a mora em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34

do Decreto-Lei nº 70/1966). Aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário a que se refere a Lei nº 9.514/1997.

5. Recurso especial provido.”⁴

Entretanto, mesmo sendo autorizada a purgação da mora até a arrematação do imóvel, tal não se verificou, no caso presente, quedando-se inertes os devedores.

Consoante os elementos dos autos, sabe-se que a instituição financeira adotou a iniciativa de realizar o leilão, e os autores tiveram conhecimento prévio da realização dos atos, pois cuidaram de pleitear a suspensão perante o Juízo de primeiro grau.

Com efeito, pelo exame dos documentos apresentados nos autos denota-se que a ação foi ajuizada antes da realização do segundo leilão designado e os próprios demandantes apresentaram cópia do edital com as datas respectivas (fls. 67/80). Além disso, a coautora Carla foi pessoalmente intimada a purgar a mora, por meio do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 167), tendo o seu cônjuge, o coautor Fabio Cecotto, sido intimado por edital, já que não localizado nos endereços fornecidos.

Diante dessa realidade, bem se percebe que tiveram os recorrentes a possibilidade de exercer o direito de emendar a mora, conforme lhes faculta a lei, e a ciência da designação das datas para leilão restou inequívoca. Esse fato, à evidência, supriu qualquer falta de comunicação eventualmente ocorrida, não havendo justificativa para falar em nulidade.

Esse é o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“1. No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes.

2. Ao mesmo tempo, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte”.⁵

Por outro lado, a previsão de realização do segundo leilão com intervalo inferior a quinze dias após o primeiro atende perfeitamente o disposto no artigo 27, § 1º, da Lei nº 9.517/97, que determina a realização do segundo leilão “*nos quinze dias seguintes*”, e não após o decurso desse período. Ou seja, frustrada a primeira tentativa de alienação, a segunda deve ser realizada no prazo máximo de quinze dias, e não mínimo, como sugerido pelos autores.

Nesse sentido:

“Ação de conhecimento. Alienação fiduciária de bem imóvel. Indeferimento de tutela antecipada para proibir venda de imóvel alienado fiduciariamente em garantia de contrato de cédula de crédito bancário. Devedores devidamente notificados. A regularidade do leilão do imóvel não exige a realização do segundo certamente após 15 dias, mas dentro deste período (art. 27, § 2º, Lei 9.514/97) Ausência de demonstração, neste recurso, do 'periculum in mora' e 'fumus boni iuri'.

⁵ - AgInt no AgInt no AREsp n. 1.897.413/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1/7/2022.

Decisão mantida. Agravo improvido".⁶

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Alienação fiduciária. Ação anulatória. Decisão que afasta tutela de urgência para anulação dos leilões. Alegação de nulidade de intimação de leilão e de irregularidade nos prazos do leilão. Desacolhimento. Inadimplência incontroversa. Consolidação da propriedade resolúvel. Intimação de leilão bem caracterizada. Ausência de comprovação do direito de preferência e de purga da mora. A legislação prevê apenas um prazo máximo para a realização leilões, mas não prazo mínimo. Inteligência do art. 27, §1º da Lei nº 9.514/1997. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO".⁷

Enfim, não comporta acolhimento o inconformismo, devendo prevalecer a r. sentença tal como lançada.

Por fim, em atenção à norma do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, diante do resultado deste julgamento, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial a 12% sobre o valor da causa, prevalecendo, naturalmente, a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso, com observação.

ANTONIO RIGOLIN
Relator

⁶ - TJSP - Agravo de Instrumento 2247180-72.2015.8.26.0000 - Rel. Des. Soares Levada - 34ª Câmara. Dir. Priv. - J. 14/12/2015.

⁷ - TJSP - Agravo de Instrumento 2193127-63.2023.8.26.0000 - Rel. Des. Celina Dietrich Trigueiros - 27ª Câmara. Dir. Priv. - J. 29/09/2023.