



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308303

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027007-26.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes NECIVALDO ALVES PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA DE FATIMA DOS SANTOS PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SPDA HABITAÇÃO – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS.

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, 30 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE ITAQUERA**
APELANTES: **NECIVALDO ALVES PEREIRA E OUTRO**
APELADO: **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO DE DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**

VOTO N.º 26.869

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DO IMÓVEL. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores no apelo, sustentando inobservância do procedimento extrajudicial, mormente a intimação pessoal dos devedores. Aplicabilidade das disposições introduzidas pela novel lei. Contrato firmado após sua entrada em vigor. Aplicação da tese firmada no IRDR n.º 2166423-86.2018.8.26.0000. Observância, pelo banco réu, de todas as etapas do procedimento. Inadimplemento confesso dos autores. Envio de intimação pelo oficial do Registro de Imóveis, comunicando os autores sobre o prazo para purgação da mora, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei n.º 9.514/97. Co-devedora Maria de Fátima assinou a contrafé. Envio de telegrama ao endereço constante do contrato, informando acerca das datas, horários e locais das hastas públicas. Telegrama recebido. Autora que, ademais, já estavam cientes da data dos leilões quando da propositura da ação. Preenchido o requisito do art. 27, § 2-A, da Lei n.º 9.514/97. Decisão mantida. Honorários majorados, observada a gratuidade.
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de ação anulatória da execução extrajudicial, consolidação do imóvel gravado com alienação fiduciária, cujos pedidos foram julgados improcedentes na sentença de fls. 550/558, com a consequente condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade.

Apelam os autores (fls. 561/579), sustentando a nulidade da consolidação da propriedade e dos leilões, em razão de ausência de intimação pessoal dos devedores, em desacordo com os trâmites legais. Argumentam que não foram tiveram ciência acerca das datas dos leilões, não sendo possibilitada a purgação da mora e direito de preferência, o que macula o procedimento expropriatório, pelo que requerem a nulidade dos leilões e seus efeitos. Pugnam pela reforma da sentença e inversão do julgado.

Recurso tempestivo. Sem preparo, em razão da gratuidade da justiça concedida.

Contrarrazões às fls. 584/585.

É O RELATÓRIO.

O apelo deve ser recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo.

A sentença julgou improcedentes os pedidos dos autores.

Pois bem.

O recurso não comporta provimento

A controvérsia revolve em torno de suposta irregularidade no procedimento de alienação extrajudicial do bem imóvel objeto da lide.

Em primeiro lugar, cabe ressaltar que o contrato firmado entre as partes (venda e compra de imóvel com financiamento na modalidade de alienação fiduciária em garantia) data de 13 de dezembro de 2017 (fls. 91/371), de modo que aplicáveis as alterações introduzidas pela Lei n.º 13.465/2017 à Lei n.º 9.514/97 devem ser reputadas aplicáveis à espécie, nos termos da tese firmada

por este E. TJSP no âmbito do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) n.º 2166423-86.2018.8.26.0000, *in verbis*:

Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR). Pretensão de Uniformização da Jurisprudência, em relação ao prazo final para purga da mora, nos contratos imobiliários com cláusula de garantia fiduciária, em razão das modificações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017. Posições divergentes, nesta Corte, envolvendo a mesma questão de Direito. Risco à isonomia e à segurança jurídica. Preenchimento dos pressupostos de admissibilidade do art. 976 e seguintes, do CPC. Incidente admitido para fixação da seguinte tese jurídica: **"A alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade, em momento posterior ao seu início de vigência"**. (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 2166423-86.2018.8.26.0000; Relator (a): Bonilha Filho; Órgão Julgador: Turma Especial - Privado 3; Foro Regional I - Santana - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/11/2019; Data de Registro: 21/01/2022)

Diante disso, cabe verificar se o procedimento adotado pelo banco apelado violou as novas regras introduzidas pela Lei n.º 13.465/2017.

A resposta é negativa.

O inadimplemento dos devedores fiduciários é confesso, ensejando, assim, a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, nos termos do art. 26, *caput*, da Lei n.º 9.514/97.

Para tanto, prevê a lei a necessidade de intimação do fiduciante pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a fim de que seja possibilitado ao devedor a purgação da mora, no prazo de 15 dias (art. 26, § 1º, Lei n.º 9.514/97).

A providência foi adotada pelo banco réu, tendo o Oficial do Cartório certificado que a codevedora Maria de Fátima tomou ciência do conteúdo da intimação, recusando-se, porém, a assinar a contrafé na data de 25.04.2023, certificando, ainda, o transcurso do prazo de 15 dias, sem que houvesse a purgação da mora (fls. 375).

Com efeito, trata-se de informação cartorária lançada por servidor detentor de fé pública, gozando, conseqüentemente, de presunção de veracidade que somente poderia ser ilidida mediante prova inequívoca em sentido contrário, o que não ocorreu.

Superada tal fase do procedimento, com a regular consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, segue-se o estágio de leilão extrajudicial do bem, com a necessidade de prévia intimação do devedor acerca das datas, horários e locais da hasta pública, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (art. 27, § 2º-A, Lei n.º 9.514/97).

Em que pese o entendimento em sentido contrário por parte do Juízo singular, trata-se de providência necessária, nos termos da tese fixada no IRDR n.º 2166423-86.2018.8.26.0000, bem como para que o devedor possa, eventualmente, exercer seu direito de preferência, nos termos do § 2º-B do mesmo dispositivo.

Porém, não obstante o entendimento do Juízo *a quo* quanto à matéria, fato é que as razões deduzidas no apelo não se mostram aptas a obter a reversão do julgado.

Isso, porque se constata que o banco réu enviou telegrama aos devedores, direcionado ao endereço constante no contrato, havendo anotação de que as cartas foram entregues (fls. 422/423).

Nos telegramas em questão, há informações expressas sobre as datas, horários e local dos leilões.

Portanto, por qualquer ângulo que se analise, não se vislumbra qualquer inobservância ao procedimento estabelecido pela Lei n.º 13.465/2017, salientando-se que, quando da propositura da ação, a parte autora já estava ciente da data da realização dos leilões.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Logo, de rigor a manutenção do decreto de improcedência da ação.

Por derradeiro, diante do que determina o art. 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela parte sucumbente para 15% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça concedida aos autores.

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

ALFREDO ATTÍE
Relator