



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316263

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025546-31.2023.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BANCO BRADESCO S/A, é apelado DANILO DANTAS CÂNDIDO (JUSTIÇA GRATUITA).

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, 31 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 JABAQUARA**
APELANTES: **BANCO BRADESCO S/A**
APELADO: **DANIL DANTAS CÂNDIDO**

VOTO N.º 27.074

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DE ANULATÓRIA DE DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Sentença de parcial procedência. Apelação do banco réu. Nulidade da consolidação da propriedade. Notificação do autor. Irregularidade configurada. Reconhecida a inobservância, pelo credor fiduciário, dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, notadamente quanto à necessária intimação pessoal do devedor para purgação da mora e dos leilões. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de ação de anulação de leilão extrajudicial c.c. indenização por danos morais, cujos pedidos foram julgados procedentes na sentença de fls. 261/263 para decretar a nulidade do procedimento para consolidação da propriedade e demais atos subsequentes; condenado o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apela o banco réu (fls. 266/284), sustentando a validade do procedimento expropriatório, na medida em que não houve a purgação da mora pelo autor, insistindo na regularidade de sua intimação por edital, devendo ser mantido o princípio do *pacta sunt servanda*. Pugna pelo provimento do recurso.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões às fls. 296/300.

Recebe-se o recurso nos efeitos legais.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento

Cuida-se de ação anulatória de consolidação da propriedade, narrando o autor, em síntese, que celebrou contrato de financiamento com o agravado para aquisição de imóvel que lhe serve de residência que, no entanto, deixou de efetuar os pagamentos em razão de dificuldades financeiras. Informa que o procedimento está eivado de nulidades, pois não foi intimado pessoalmente quanto à consolidação da propriedade.

O réu contestou o feito às fls. 116/138.

Réplica do autor às fls. 247/249.

Sobreveio a r. sentença de fls. 261/263.

Pois bem.

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

Cabe ressaltar que as partes firmaram contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária (fls. 154/183), sob a égide da Lei 9.514/97, que dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, sendo que os artigos 26 e 27 estabelecem os procedimentos a serem adotados em caso de inadimplemento da obrigação pelo fiduciante (redação vigente à época dos fatos):

“Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador 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 durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

§ 5º (...)

§ 6º (...)

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o §7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. (destaquei).”

Diante disso, cabe verificar se o procedimento adotado pelo banco é válido.

Denota-se dos autos que houve a intimação da consolidação da propriedade, sem, contudo, a comprovação da intimação pessoal do autor, o que impõe a irregularidade do procedimento expropriatório.

Portanto, reconhecida a inobservância, pelo credor fiduciário, dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, notadamente quanto à necessária intimação pessoal do devedor para purgação da mora e dos leilões.

Neste passo, a ausência de intimação para que o devedor seja cientificado acerca das datas designadas para os leilões, em que lhe é possível a purga da mora - constitui obstáculo à continuidade do procedimento, conforme reiterado entendimento jurisprudencial:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Nos contratos de alienação fiduciária de coisa imóvel, regidos pela Lei nº 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no AREsp 1109712 / SP, 4ª Turma, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 24/10/2017).

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. "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. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (STJ, REsp nº 1.367.704/RS, 3ª Turma, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, 04/08/2015).

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. (REsp 1462210 / RS, 3ª Turma, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, j. 18/11/2014).

Alienação Fiduciária. Bem Imóvel. Ação Anulatória. Ausência de intimação pessoal do devedor das datas dos leilões. Inadmissibilidade. Nulidade verificada. Purgação da mora. Possibilidade. Autorização até a assinatura do auto de arrematação. Incidência do art. 34, Decreto-lei nº 70/66, de aplicação subsidiária, aos contratos disciplinados pela Lei nº 9.514/97. Precedentes do C. STJ e desta Corte. Sentença reformada. Inversão da sucumbência. Recurso parcialmente provido. (Apelação 1011579-51.2016.8.26.0006; Rel.: BONILHA FILHO; j.: 27/07/2017)

Assim sendo, uma vez descumprido requisito essencial do leilão extrajudicial, evidente a irregularidade quanto ao ato realizado.

Portanto, por qualquer ângulo que se analise, não se vislumbra a regularidade do procedimento estabelecido pela Lei n.º 13.465/2017, logo, de rigor a manutenção da sentença.

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, nos termos da sentença.

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

ALFREDO ATTÍE
Relator