



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320544

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005310-46.2016.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que é apelante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, são apelados LUCIANO DA COSTA BORDIN (JUSTIÇA GRATUITA) e ELAINE APARECIDA FERREIRA BORDIN (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005310-46.2016.8.26.0248

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Banco Santander (Brasil) S/A

Apelados: Luciano da Costa Bordin e Elaine Aparecida Ferreira Bordin

Comarca: Indaiatuba

Juiz: Marcelo de Freitas Brito

Voto nº 32694

Alienação fiduciária. Ação anulatória. Sentença de procedência. Apelo do réu. Autores que confirmaram terem recebido a notificação extrajudicial e que constava dela o valor das prestações em atraso. Documento que não foi apresentado, mesmo tendo os autores acesso a ele. Falta de envio de planilha de cálculos pormenorizada do débito em conjunto com a notificação extrajudicial. Requisito não previsto na Lei nº 9.514/97. Era dever dos autores entrar em contato com o cartório remetente da carta para buscar mais esclarecimentos caso realmente tivessem interesse em purgar a mora naquele momento. Julgamento do REsp nº 1.942.898/SP que tratou do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000. Estabelecimento, pelo C. STJ, do entendimento de que a purgação da mora até a arrematação do imóvel somente é possível nas situações em que a consolidação da propriedade do bem se deu antes da edição da Lei nº 13.465/2017, que entrou em vigor em 11.07.2017. Consolidação da propriedade que, no caso dos autos, se deu em 18.12.2015. Arrematação que ainda não se concretizou. Nulidade dos leilões e atos subsequentes que deve ser afastada. Autores que têm direito à purgação da mora até a arrematação do imóvel. Sentença reformada. Ônus de sucumbência redistribuídos. Apelo parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Banco Santander (Brasil) S/A, em razão da r. sentença (fls. 282/290) que julgou procedente a ação anulatória ajuizada por Luciano da Costa Bordin e Elaine Aparecida Ferreira Bordin, para declarar nulo o leilão extrajudicial, bem como seus atos subsequentes, dentre os quais o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. Em razão da sucumbência mínima dos autores, o réu foi condenado ao pagamento de custas processuais, bem como de honorários advocatícios, fixados em R\$ 2.000,00.

Inconformado, apela o réu (fls. 311/327), alegando, em síntese,

que: realizou a notificação extrajudicial dos autores via cartório, inexistindo nulidade de seus atos; não há mais a possibilidade de se purgar a mora após a averbação da consolidação da propriedade; na medida em que houve a efetiva consolidação da propriedade, não há justificativa para a suspensão dos leilões; deve ser respeitado o princípio da *pacta sunt servanda*. Assim, pugna pela improcedência da demanda.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 328 e 355/356), objeto de contrarrazões (fls. 332/340) e foi determinada a suspensão do feito nos termos do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000 (fls. 361/363).

É o relatório.

Trata-se de ação anulatória ajuizada pelos devedores fiduciários em face do credor fiduciante a fim de anular os leilões do imóvel objeto de financiamento.

Compulsando-se os autos, observa-se que o MM. Juízo de origem anulou os leilões extrajudiciais em razão do fato de que a notificação para purgação da mora supostamente teria deixado de conter o valor das parcelas vencidas e vincendas.

Parcial razão assiste ao réu.

Com efeito, embora os autores aleguem que desconheciam o valor necessário para purgação da mora, fato é que eles confirmam terem recebido a notificação extrajudicial e que constava dela o valor das prestações em atraso (fls. 13).

Ademais, nota-se que os autores, mesmo tendo acesso à notificação, não apresentaram o aludido documento, o que permitiria a confirmação das suas alegações.

E a mera ausência da planilha de cálculos pormenorizada do débito não tem o condão de obstar a validade do procedimento de consolidação da propriedade em favor do réu, eis que tal requisito não está previsto na Lei nº

9.514/97 e nem serve de justificativa para o fato de que, devidamente notificados, os autores aparentam terem se quedado inertes.

Se os autores realmente tinham interesse em purgar a mora naquele momento, era esperado que, no mínimo, eles entrassem em contato com o cartório remetente da carta a fim de buscar mais esclarecimentos.

Por outro lado, nota-se que, em sede de julgamento do REsp nº 1.942.898/SP que também tratou do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000, foi decidido que:

RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA. LEI Nº 9.514/1997. MORA PURGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE APÓS CONSOLIDAÇÃO. PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIANTE. VIGÊNCIA. LEI Nº 13.465/2017. ALTERAÇÕES INCORPORADAS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE. ACÓRDÃO. AFASTAMENTO.

1. O propósito recursal cinge-se a definir a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, submetidos à Lei nº 9.514/1997 com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, nas hipóteses em que a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ocorreu na vigência da nova lei.

2. Não se reconhece a negativa de prestação jurisdicional ventilada quando o Tribunal de origem analisa todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada.

3. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que introduziu no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária. Precedentes.

4. Recurso especial adesivo da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM não conhecido. Parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, providos os demais recursos especiais interpostos.

(REsp n. 1.942.898/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 23/8/2023, DJe de 13/9/2023.) (original sem grifos).

E o voto condutor do v. acórdão, proferido pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, esclareceu que:

Ante o exposto, não conheço do recurso especial adesivo interposto pela ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM e conheço parcialmente e, na parte conhecida, dou provimento aos demais recursos especiais interpostos para **reconhecer a aplicabilidade das alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017 à Lei nº 9.514/1997 na hipótese, tendo em vista que a consolidação da propriedade em nome do credor ocorreu após a entrada em vigor da nova lei**, assegurando ao devedor fiduciante o exercício do direito de preferência previsto na redação do novel § 2º-B do art. 27 da aludida Lei nº 9.514/1997. (original sem grifos).

Dessa forma, de maneira sucinta, o C. STJ estabeleceu que a purgação da mora até a arrematação do imóvel somente é possível nas situações em que a consolidação da propriedade do bem se deu antes da edição da Lei nº 13.465/2017, que entrou em vigor em 11.07.2017

No caso dos autos, é indiscutível que a consolidação da propriedade do imóvel dos autores nas mãos do réu ocorreu em 18.12.2015 (fls. 59/60).

Assim, tem-se que aos autores deve ser resguardado o direito de purgar a mora até a arrematação do bem, que ainda não se concretizou, eis que nenhum lance foi dado aos leilões realizados em 28.12.2015 e 29.12.2015 (fls. 60).

Destarte, deve ser reformada a r. sentença, para afastar a declaração de nulidade dos leilões extrajudiciais e de seus atos subsequentes e permitir que os autores purguem a mora até a arrematação do imóvel.

Diante do resultado da demanda, condeno ambas as partes ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios em favor do patrono da parte adversa, que fixo em R\$ 1.000,00, vedada a compensação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **dou parcial provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator