



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000323560

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1002278-59.2024.8.26.0472, da Comarca de Porto Ferreira, em que são apelantes FABIANE CARLA PERILI PAIZ (JUSTIÇA GRATUITA) e PEDRO AUGUSTO PAIZ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em 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 Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

PAULO AYROSA
RELATOR
ASSINATURA ELETRÔNICA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

Apelação Nº 1002278-59.2024.8.26.0472

Apelantes: FABIANE CARLA PERILI PAIZ e outro

Apelado: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

Comarca: Porto Ferreira – 1ª Vara Cível

Juiz (a): Otacílio José Barreiros Junior

V O T O Nº 55.871

COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – BEM IMÓVEL – AÇÃO ANULATÓRIA C/C TUTELA CAUTELAR DE URGÊNCIA – SUSPENSÃO DOS EFEITOS DOS LEILÕES REALIZADOS – IMPOSSIBILIDADE – PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL OBSERVADO CORRETAMENTE – AÇÃO PROCEDENTE – SENTENÇA CONFIRMADA POR SEUS FUNDAMENTOS – ART. 252 DO RITJSP – RECURSO NÃO PROVIDO. Conforme os documentos apresentados nos autos, não há qualquer irregularidade no procedimento expropriatório realizado pelo credor, sendo que os autores reconhecem sua inadimplência. Portanto, não trazendo os apelantes fundamentos suficientes a modificar a sentença de primeiro grau, de rigor a manutenção integral da sentença, cujos fundamentos se adotam como razão de decidir na forma do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal.

FABIANE CARLA PERILI PAIZ e PEDRO AUGUSTO PAIZ propuseram ação anulatória c/c pedido de tutela antecipada frente à **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**.

Pela r. sentença de fls. 239/247, cujo relatório se adota, o MM. Juiz *a quo* julgou improcedente a ação, condenando os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observando-se o benefício da justiça gratuita.

Inconformada, apelam os autores almejando a reforma da decisão, alegando, em síntese, que: em nenhum momento a parte autora, ora apelante, se recusou a efetuar o pagamento das parcelas em atraso, pelo contrário, a todo

momento foi solicitada planilha atualizada para quitação do débito e retomada do contrato; o grande cerne da questão está na intimação para purgar a mora, fala-se de locação, e que não sabiam do paradeiro dos apelantes, mas a amiga que recebeu a intimação não sabia do que se tratava e nem comunicou os devedores; a consolidação é uma etapa do procedimento da execução extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97, e gera para o credor fiduciário a obrigação de realizar os leilões do imóvel, mas não a resolução do contrato; consolidado/penhorado o imóvel, o entendimento jurisprudencial é de que ao executado é permitido quitar seu débito até a assinatura do auto de arrematação; a inadimplência ocorreu devido a uma série de acontecimentos ao qual não havia como prevê-los, ou seja, não conseguiram arcar com o valor alto da parcela do financiamento; alternativamente, requer que haja a restituição da diferença entre o valor da avaliação e o valor do débito, para que não haja enriquecimento ilícito (fls. 250/264).

O apelado apresentou contrarrazões, requerendo o não provimento do recurso (fls. 268/288).

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso, e lhe nego provimento.

Depreende-se dos autos que os autores propuseram ação anulatória de leilão extrajudicial visando, dentre outros pleitos, a tutela antecipada para suspender os efeitos do leilão que seria realizado, alegando que pretendem realizar o pagamento das parcelas atrasadas.

O pedido de tutela foi indeferido, mantida a decisão após oferta de agravo. A ação foi julgada improcedente, tendo os autores ofertado recurso de apelação, que não merece acolhida.

De acordo com os documentos juntados aos autos, verifica-se que as partes realizaram contrato de compra e venda de imóvel, com garantia de alienação fiduciária. Ante o inadimplemento do agravante, as credoras seguiram o procedimento previsto na Lei 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. O art. 26, § 1º prevê expressamente que a purga da mora

pode ocorrer no prazo de 15 dias após o recebimento da notificação e o § 7º do mesmo artigo estabelece que, após o decurso deste prazo, será averbado na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

A Lei 9.514/97 trata do tema nos seguintes artigos:

“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.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. [*\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)*](#)

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 2º-A. 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. [*\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)*](#)

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. [*\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)*](#)

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do

leiloeiro. (...) ”

Com base nos documentos apresentados pelo réu com a contestação (fls. 158/213), é possível afirmar que não houve qualquer irregularidade no procedimento expropriatório, tendo o credor seguido corretamente as disposições legais. Houve intimação para purga da mora no endereço conhecido, sem resultado, e diante da notícia de desconhecimento de outro endereço, foi realizada a intimação por edital, o que se mostra correto. Para a realização dos leilões também foi observado o procedimento correto, sendo primeiramente emitido telegramas para o endereço dos devedores.

Logo, a sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, que aqui se adotam integralmente como razão de decidir, na forma do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal.

Deste r. julgado, com a devida vênia, transcreve-se o seguinte trecho:

“O procedimento descrito pela lei é o seguinte: o fiduciante é intimado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou do Registro de Títulos e Documentos competente para satisfazer a dívida e os encargos no prazo de 15 dias (§1º e §3º). Recebida a intimação, duas situações podem ocorrer: (a) se purgada a mora pelo devedor no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária e o vínculo contratual segue regularmente (§5º); (b) se decorrido o prazo sem a purgação da mora, o oficial do Registro de Imóveis certificará o fato e promoverá a averbação da consolidação da propriedade em nome do fiduciário (§7º).

Uma vez consolidada a propriedade, o fiduciário, em 30 dias, contados do registro, promoverá leilão público para alienação do imóvel (art. 27 da Lei. 9.514/97). Após, alternativamente, duas hipóteses podem se operar: (a) se o valor da arrematação é superior aos valores da dívida, despesas e encargos, o credor, após deduzi-los, entregará ao devedor a importância que sobejar (§§ 2º, 3º e 4º); ou, se o produto da arrematação for inferior ao débito global, considerar-se-á extinta a obrigação e quitada a dívida, sem qualquer restituição (§§ 5º e 6º).

Pois bem.

Consta dos autos que a intimação positiva foi realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis, comprovado às fls. 158/159 e 165/166, nos exatos termos do art. 26, §3º, da Lei. 9.514/97.

Após a referida intimação, consoante art. 26, §7º, da Lei. 9.514/97, o decurso de prazo foi certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis, que averbou que a propriedade do imóvel se consolidou em favor

da requerida em razão de os fiduciários não terem efetuado o pagamento do débito em atraso (cf. AV. 12 na matrícula do imóvel – fls. 172), apesar de regularmente intimados, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Nesse contexto, o que se verifica é que inexiste qualquer irregularidade no procedimento de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, eis que respeitada a exata dicção da previsão legal constante do art. 26 da Lei. 9.514/97.

(...)

Assim, em virtude do acima exposto, inexiste direito à purgação da mora, o que atrai a improcedência da demanda. Eventualmente, poderia o devedor ter se utilizado do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, o que, todavia, deveria ser feito por ocasião do leilão.

(...)

No caso em análise, a parte ré demonstrou a publicação de edital de realização do leilão e envio de notificação à parte Autora (fls. 174/183).

Além disso, não se pode ignorar que a própria propositura da presente demanda mencionando a data em que ocorreria o leilão confirma que a parte autora teve conhecimento de seu agendamento.

O fato é que se tivessem os Autores real interesse e condições de exercer o direito de preferência sobre o imóvel, teria feito por ocasião dos leilões, de que tomaram conhecimento inequívoco, ou, ao menos, teria depositado judicialmente o valor cabível.

Admitir a anulação do procedimento sem que exista oferta real de exercício do direito de preferência exercida tempestivamente corresponderia a medida meramente dilatória tendente ao mesmo resultado, notadamente quando há sólidos elementos indicando ciência tempestiva quanto à realização do procedimento expropriatório.”

Assim, comprovada a regularidade da conduta do réu, e a existência de inadimplemento dos autores, de rigor a manutenção da sentença.

Dispensáveis maiores fundamentos a se evitar a repetição, cumpre observar, por derradeiro, que o Colendo Superior Tribunal de Justiça vem firmando orientação no sentido de se permitir *"a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum"* (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
31ª Câmara de Direito Privado

Portanto, de rigor a manutenção da sentença.

Nos termos do art. 85, §§ 2º, e 11 do CPC, considerando-se a natureza da causa, e o trabalho realizado pelo advogado, bem como a atuação em segundo grau, elevo os honorários advocatícios já fixados em primeiro grau para 12% sobre o valor da causa.

Posto isto, nego provimento ao recurso, com observação.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator