



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000344834

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000530-50.2021.8.26.0228, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RODRIGO STOCKING KORZEN JACOB e MARINA STOCKING KORZEN JACOB, é apelado LIVRE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSECTORIAL.

ACORDAM, em 33ª 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 Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000530-50.2021.8.26.0228

APELANTE: RODRIGO STOCKING KORZEN JACOB E OUTRO

APELADO: LIVRE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL

ORIGEM: COMARCA DE SÃO PAULO - 1ª VARA CÍVEL CENTRAL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57202

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – BEM IMÓVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO - MANIFESTAÇÃO EXPRESSA DE OPOSIÇÃO AO JULGAMENTO VIRTUAL - ACÓRDÃO ANULADO - NOVO JULGAMENTO DA APELAÇÃO – ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA AFASTADA - CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO - INADIMPLÊNCIA COMPROVADA - VALIDADE DO PROCEDIMENTO ADOTADO PELO BANCO - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - REGULARIDADE DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CIÊNCIA DA PARTE DEVEDORA - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO

Trata-se de ação de declaração de nulidade de leilão extrajudicial cumulada com indenização por perdas e danos, na qual foi proferida a r. sentença de fls. 673/677, cujo relatório fica aqui incorporado, que julgou improcedente a demanda.

Inconformada com a solução adotada, recorre a parte autora (fls. 694/729).

Alega, em preliminar, cerceamento de defesa por ausência de produção probatória necessária, aplicabilidade das normas do Código de Defesa do Consumidor, bem como de ausência de fundamentação especialmente acerca da negativa de vigência ao artigo 27, §2º, da Lei 9.514/97. Ainda, aduz que deve prevalecer a declaração de

anulação do procedimento de leilão pois ficou comprovada nos autos a falta da regular intimação pessoal para a ciência do Autor acerca das datas dos leilões extrajudiciais. Postula, assim, pela reforma do julgado, destacando a existência da nulidade e postulando pelo reconhecimento do direito de purgar a mora.

Apelo regularmente processado, com contrariedade (fls. 735/761).

Foi negado provimento ao recurso de apelação pelo v. acórdão de fls. 771/775.

Posteriormente, a parte *RODRIGO STOCKING KORZEN JACOB E OUTRO* ofertou Embargos de Declaração (fls. 777/789), requerendo em suma, reconhecimento de nulidade do julgado em razão de manifestação externando oposição ao julgamento virtual, bem como aduzindo que o acórdão recorrido incorreu em contradição ao teor da prova nos autos e omissão quanto ao exercício do direito de preferência.

Diante da situação exposta, restaram acolhidos os Embargos Declaratórios da parte (fls. 800/802), declarando a nulidade do julgamento virtual realizado, determinando-se a inclusão do recurso em pauta para a realização de sessão presencial.

É o relatório.

Pelo acórdão de fls. 800/802, em sede de Embargos de Declaração, foi declarada a nulidade do julgamento virtual realizado às fls. 771/775, determinando-se a inclusão do recurso de apelação em pauta para a realização de julgamento presencial.

Nesse cenário, passo à análise das razões recursais para fins de novo julgamento na forma presencial.

Inicialmente, não pode ser adotado o argumento de ausência de fundamentação trazido pela parte Apelante, pois a r. sentença atende aos requisitos essenciais da lei processual.

Não há falar-se em omissão no

enfrentamento de questões trazidas pelas partes e configuração de falta de pronunciamento jurisdicional pleno.

O julgado se mostra nulo quando inexistente fundamentação, não quando esta é sucinta, mormente no presente caso, no qual se verifica que a decisão analisou as questões centrais ao desate da demanda.

De rigor que a sentença exponha os fundamentos preponderantes, cuja qualidade, por si só, funciona como excludente a qualquer outra alegação dirigida ao teatro da discussão.

Ao contrário da tese recursal, o cerceamento de defesa não restou configurado porquanto, diante da finalidade das provas, o juiz já dispunha de elementos suficientes para formar a sua convicção e essenciais à solução do litígio.

Nesse sentido, o julgado esgotou o conjunto de argumentos jurídicos cabíveis ao âmbito da discussão e deu apropriado desate do caso, sendo certo que o juízo *a quo* analisou as alegações necessárias, decidindo de forma fundamentada.

Trata-se de ação anulatória de leilão extrajudicial no qual afirma a parte autora que o procedimento adotado pela instituição financeira foi irregular e que não houve notificação conforme previsto no instrumento de alienação fiduciária.

Importa ressaltar que sendo o contrato de compra e venda de imóvel com constituição de alienação fiduciária como garantia celebrado em 2016, de rigor a aplicação da Lei 9.514/97, uma vez que fixada a tese de que 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.

É incontroversa a inadimplência da parte Apelante, bem como a consolidação da propriedade em favor da parte Apelada, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/97.

Diante da consolidação da propriedade do imóvel foi determinada a realização de leilão extrajudicial, tal como autoriza o artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

Nesse sentido:

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - BEM IMÓVEL - MORA DO DEVEDOR - CONFIGURAÇÃO - LEILÃO EXTRAJUDICIAL - ADMISSIBILIDADE - EXEGESE DO ARTIGO 27 DA LEI Nº 9514/97. Estando comprovada a mora do devedor em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, é cabível a realização de leilão extrajudicial, em consonância com o disposto no artigo 27 da Lei nº 9514/97” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 843.474-00/2 - 5ª Câm. - Rel. Juiz Luis de Carvalho - j. 14.4.2004).

Nesse cenário, verifica-se que a Apelante teve ciência da data dos leilões, vez que cientificada por correspondência acerca da realização. A parte foi cientificada tanto da possibilidade de purgação da mora quanto da data dos leilões, o que se verifica pelo teor dos documentos trazidos aos autos.

Outrossim, a necessidade contratual de divulgação do leilão por meio de publicação em jornais de maior circulação local, a fim de preservar a publicidade do ato, também foi cumprida.

Conforme destacou o juízo sentenciante: “*a intimação por edital acerca dos leilões (fls.510/512) foi regular. Se não exerceram o direito de preferência, foi porque perderam o prazo, não puderam ou mesmo não quiseram.*”

Dessa forma, a par da alegação de nulidade por ausência de intimação, não restou demonstrada a ocorrência de prejuízo à autora, pois teve prévio conhecimento acerca da data da realização dos leilões, descabendo decretar a nulidade de ato que atingiu a sua finalidade.

Portanto, inegável a ausência de substrato



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

do reclamo recursal, prevalecendo integralmente a motivação adotada pelo juízo, fundada em todos os elementos de prova coligidos no bojo dos autos.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, majorando os honorários sucumbenciais devidos em favor do patrono da parte recorrida (fixados pelo juízo sentenciante em 10% do valor da causa) para 12% do valor da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

LUIZ EURICO
RELATOR