



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000355520

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019951-40.2021.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante REJANE BERTAZZO COSTA, são apelados BANCO BRADESCO S/A e HELOISA CREMONEZI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1019951-40.2021.8.26.0482
Comarca: Presidente Prudente
Apelante: Rejane Bertazzo Costa
Apelado: Banco Bradesco S/A
Voto nº 38.861

APELAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – A despeito de alegar a ausência de notificação pessoal, observa-se que o procedimento de alienação fiduciária seguiu os ditames da Lei nº 9.514/97, cujo art. 26, § 3º-B, autoriza que, nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação seja feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência – A alegação de alienação do imóvel por preço vil tampouco se sustenta, eis que o primeiro e o segundo leilão foram infrutíferos – Neste caso, o art. 26-A, § 2º, do diploma legal em comento, dispõe que "se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade" – Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **REJANE BERTAZZO COSTA**, nos autos da ação anulatória que move contra **BANCO BRADESCO S/A**, objetivando a reforma da sentença (fls. 558/570) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente, Dr. Fabio Mendes Ferreira, que julgou improcedente a demanda, revogando a tutela de urgência anteriormente concedida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Em razão da sucumbência, a autora restou condenada ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, ressalvando-se os benefícios da assistência judiciária gratuita que lhe foram concedidos.

Apela a requerente (fls. 579/596) sustentando, em síntese, que a anulação do leilão é medida que se impõe, tendo em vista que não foi pessoalmente notificada acerca da data em que estes se realizaram e que a alienação se deu por preço vil.

Regularmente processado o feito, foram apresentadas contrarrazões (fls. 606/617).

Remetidos os autos a esta Instância Recursal, o apelo foi recebido apenas em seu efeito devolutivo.

É o relatório.

Cuida-se de ação de anulação de leilão extrajudicial fundada em contrato de compra e venda de imóvel com financiamento garantido por alienação fiduciária.

Houve por bem o MM. Juiz *a quo* decidir pela improcedência dos pedidos, como relatado acima, decisão contra a qual se insurge a autora.

Contudo, em que pese a irresignação deduzida, reputo que a r. sentença não comporta reparo.

Isso porque, a despeito de alegar a ausência de notificação pessoal, observa-se que o procedimento de alienação fiduciária seguiu os ditames da Lei nº 9.514/97, cujo art. 26, § 3º-B, autoriza que, nos

condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação seja feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. Transcreve-se:

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

(...)

§ 3º-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Assim, os telegramas colacionados às fls. 309/322 cumprem o desiderato da lei, sendo aptos a comunicar ao devedor as datas, os horários e os locais dos leilões.

A alegação de alienação do imóvel por preço vil tampouco se sustenta, eis que o primeiro e o segundo leilão foram infrutíferos (cf. fls. 62).

Neste caso, o art. 26-A, § 2º, do diploma legal em comento, dispõe que *"se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade"*.

Ou seja, a dívida da autora com a instituição financeira credora foi considerada extinta, ficando esta última exonerada da obrigação prevista no § 4º do mesmo dispositivo, isto é, de restituir à devedora eventual diferença que sobejasse ao valor do débito.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Consequentemente, o imóvel objeto da alienação fiduciária passou a integrar, de forma definitiva, o patrimônio da instituição financeira, que poderia alinear-lo pelo preço que lhe aprouvesse e a quem bem entendesse, sem que isso prejudicasse a autora.

Portanto, na ausência de motivos que justifiquem a reforma da sentença recorrida, imperiosa a manutenção do entendimento adotado em Primeiro Grau.

Levando-se em consideração o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo patrono da parte vencedora, bem como os parâmetros estabelecidos pelo art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, notadamente o grau de zelo profissional, majoro os honorários advocatícios de sucumbência para 15% do valor atualizado da causa, conforme preceitua o § 11 deste mesmo dispositivo, observando-se, contudo, os benefícios da justiça gratuita concedidos à apelante.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa, devendo ser observada a causa suspensiva de exigibilidade trazida pelo art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

HUGO CREPALDI

Relator