



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000355768

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000421-04.2020.8.26.0153, da Comarca de Cravinhos, em que são apelantes ELAINE CRISTINA BARATO PIERINI (JUSTIÇA GRATUITA) e JONATAN DE SANTANA PIERINI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000421-04.2020.8.26.0153

Comarca: CRAVINHOS – 2ª Vara

Juiz: EUGENIO AUGUSTO CLEMENTI JUNIOR

Apelantes: Elaine Cristina Barato Pierini e Jonatan de Santana Pierini

Apelado: Itaú Unibanco S/A

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. ALEGAÇÃO DE FALTA DE INTIMAÇÃO REGULAR PARA PURGAÇÃO DA MORA, BEM COMO DA DESIGNAÇÃO DE DATAS PARA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. CONSTATAÇÃO DE EFETIVA EXISTÊNCIA DAS INTIMAÇÕES. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA EM VIRTUDE DA ATUAÇÃO RECURSAL. APELO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

1. Nos contratos de financiamento imobiliário garantidos por alienação fiduciária, a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade e do leilão extrajudicial está condicionada à intimação do devedor para purgar a mora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97. 2. Restando comprovado que o devedor fiduciante foi regularmente intimado pelo oficial de registro de imóveis e recusou-se a assinar a notificação, é de se reconhecer a satisfação do requisito formal exigido em lei, configurando-se a sua inércia no cumprimento da obrigação. 3. A previsão contratual de constituição de procuração recíproca entre os devedores, com concessão de poderes mútuos para recebimento de notificações extrajudiciais, é válida e eficaz, não se exigindo intimação pessoal de cada um dos coobrigados, especialmente quando pactuada de forma irrevogável e irretratável. 4. Aplica-se ao caso a Lei 9.514/97, com a sua redação anterior à alteração introduzida pela Lei 13.465/2017, nos termos do acórdão proferido por esta Corte no incidente de resolução de demandas repetitivas (Tema 26, proc. Nº 2166423-86.2018.8.26.0000). 5. De acordo com a disciplina fixada por essa lei, que se reporta expressamente ao artigo 34 do Decreto-lei nº 70/66, é perfeitamente admissível o exercício da emenda da mora até a oportunidade da arrematação. Ainda, em virtude da expressa referência ao procedimento previsto no Decreto-lei nº 70/66, faz-se necessária a intimação do devedor da designação dos leilões. 6. No caso concreto, restou demonstrado que os devedores foram efetivamente intimados sobre as datas designadas para os leilões, circunstância corroborada pelo próprio ajuizamento da demanda, evidenciando sua inequívoca ciência dos atos. 7. Em razão do resultado deste julgamento e em atenção à norma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, considerando a atuação acrescida, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial para R\$ 2.000,00, persistindo, naturalmente, a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

Voto nº 59.189

Visto.

1. Trata-se de ação anulatória cumulada com cancelamento de leilão extrajudicial e indenização por danos morais proposta por JONATAN DE SANTANA PIERINI e ELIANE CRISTINA BARATO PIERINI em face de ITAÚ UNIBANCO S/A.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedente a pretensão, condenando os autores ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 1.500,00, com a ressalva da inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

Inconformados, apelam os vencidos pretendendo a inversão do resultado, sob a alegação de que não houve regular intimação pessoal para purga da mora e quanto às datas dos leilões extrajudiciais, o que impossibilitou o exercício do direito de preferência. Sustentam, ainda, a nulidade da cláusula de outorga de procurações recíprocas e a necessidade de intimação pessoal de cada um dos devedores, nos termos dos artigos 26, § 3º, e 27, § 2º-A, ambos da Lei nº 9.514/97.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente respondido. Há isenção de preparo.

É o relatório.

2. Inicialmente, afasta-se a arguição de ofensa ao princípio da dialeticidade.

Ainda que a argumentação desenvolvida pelos apelantes coincida com os fundamentos utilizados em sua petição inicial, isso não basta para identificar a inobservância do princípio, pois suficiente o teor das razões para compreender o exato teor da irresignação dos recorrentes com o resultado do julgamento.

Nesse sentido os precedentes na jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FUNDAMENTAÇÃO. REITERAÇÃO DE ARGUMENTOS ANTERIORES. POSSIBILIDADE.

1.- A repetição de argumentos anteriores, por si só, ainda que possa constituir praxe desaconselhável, não implica na inépcia do recurso, salvo se as razões do inconformismo não guardarem relação com os fundamentos da decisão recorrida, o que não se verifica, na hipótese.

2.- Agravo Regimental improvido.”¹

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. ART. 514, II, DO CPC. REQUISITOS. REPETIÇÃO DOS ARGUMENTOS DEDUZIDOS NA CONTESTAÇÃO. COMPATIBILIDADE COM OS TEMAS DECIDIDOS NA SENTENÇA. NECESSIDADE, DESDE QUE NÃO SE TRATE DE MATÉRIA COGNICÍVEL DE OFÍCIO. TEMAS DECIDIDOS NA SENTENÇA. NECESSIDADE, DESDE QUE NÃO SE TRATE DE MATÉRIA COGNICÍVEL DE OFÍCIO.

1 - AgRg no AREsp 148672 / PR, 3ª T., Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe 29/06/2012.

- A reprodução na apelação das razões já deduzidas na contestação não determina a negativa de conhecimento do recurso, desde que haja compatibilidade com os temas decididos na sentença.

- Por outro lado, mesmo que as razões recursais limitem-se a repetir os termos da contestação, sem atacar os fundamentos da sentença, mas suscitem questões que devam ser conhecidas até mesmo de ofício a qualquer tempo e grau de jurisdição, o recurso deve ser conhecido.

Recurso especial conhecido e provido.”²

“PROCESSUAL CIVIL. DISPOSITIVOS LEGAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS N. 282 E 356-STF. APELAÇÃO. REPETIÇÃO DAS RAZÕES DA CONTESTAÇÃO. CPC, ART. 514. APTIDÃO. INTERESSE NA REFORMA DA SENTENÇA.

I. A ausência de prequestionamento impede o exame das teses recursais em toda a extensão pretendida pela parte.

II. A reprodução da defesa deduzida em contestação no apelo é apta quando consignado interesse na reforma da sentença, como ocorre na espécie. Precedentes.

III. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido.”³

Passando à análise da matéria de fundo, observa-se que a presente ação tem por objetivo a anulação do procedimento de consolidação da propriedade de um imóvel financiado com garantia de alienação fiduciária e, conseqüentemente, o cancelamento dos leilões

2 - REsp 924.378-PR 3a T., Rel. Nancy Andrighi, DJe: 11/04/2008.

3 - REsp 883.506-PR, 4a T., Rel. Aldir Passarinho Junior, DJe: 29/09/2008.

extrajudiciais marcados para 12 e 26 de março de 2020, além do recebimento de indenização por danos morais. Os autores alegam, em síntese, que celebraram contrato de financiamento imobiliário com o banco réu, em 14 de julho de 2014, para aquisição do imóvel. Contudo, em virtude de dificuldades financeiras, a partir de fevereiro de 2019, não conseguiram honrar regularmente as parcelas do financiamento. Ao mesmo tempo, apontam diversas nulidades no procedimento de consolidação da propriedade, dentre as quais a ausência de intimação pessoal da coobrigada (Elaine Cristina Barato Pierini) para purgar a mora, em descumprimento ao disposto no § 3º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, e que não foram pessoalmente notificados quanto às datas, horários e locais dos leilões extrajudiciais, em afronta ao disposto no § 2º-A do artigo 27 da mesma lei, o que lhes impossibilitou de exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel.

O réu, em sua defesa, confirmou que os autores firmaram contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, em 14 de julho de 2014, no valor de R\$ 182.250,00, para pagamento em 360 parcelas mensais, e que, diante da inadimplência dos devedores, iniciou o procedimento de consolidação da propriedade, intimando-os para purgar a mora. Em razão da inércia dos autores, a propriedade do imóvel foi consolidada em seu nome, extinguindo o contrato e a dívida, e que cumpriu fielmente todos os preceitos da Lei nº 9.514/97. Após a regular intimação para purga da mora, houve a comunicação ao devedor acerca das datas, horários e locais do 1º e 2º leilão em todos os endereços do contrato, inclusive no endereço eletrônico, a fim de que pudessem exercer o direito de preferência assegurado no artigo 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/97. Alegou que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica ao caso e que todas as condições da contratação foram devidamente informadas com clareza aos demandantes. Sustentou a ausência de dano moral.

A sentença concluiu pela improcedência da pretensão.

Apresenta-se para análise o tema da regularidade do procedimento de consolidação da propriedade, além da realização do leilão extrajudicial do imóvel constituído como garantia do contrato de financiamento firmado entre as partes.

De início, é oportuno observar que, em se tratando de contrato garantido por alienação fiduciária de bem imóvel, uma vez vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, admite-se a emenda da mora pelos devedores fiduciantes, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 9.514/97.

Para tanto, se faz indispensável a intimação dos devedores pelo oficial do registro de imóveis competente, a qual, na espécie dos autos, restou devidamente comprovada (cf. documento - fl. 60), sendo certo que o devedor Jonatan de Santana Pierini se recusou a assinar a notificação, como informado pelo cartorário responsável, o que, inclusive, constitui ofensa ao princípio da boa-fé.

Note-se que a intimação pessoal da devedora Elaine era de todo dispensável, posto que os autores, ao firmarem o contrato de financiamento, constituíram-se procuradores entre si, inclusive para o fim de recebimento de notificações extrajudiciais (cf. cláusula 3.2 - fl. 42), não havendo qualquer abusividade nessa estipulação, cabendo observar que a separação judicial ou divórcio não constituem causa de cessação do mandato (CC, art. 682) que, no caso, foi estabelecido em caráter irretratável e irrevogável.

Confira-se, sobre o tema:

*“APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. Sentença de improcedência do pedido. Ausência de decisão saneadora que não conduz à nulidade do processo. Julgamento antecipado. Cerceamento do direito de produzir provas. Não caracterização. Nulidade do leilão por falta de intimação pessoal dos devedores fiduciantes. Não verificação. Recusa de recebimento da notificação extrajudicial no endereço apontado pelo devedor no instrumento contratual. Ofensa ao princípio da boa-fé. Mora comprovada. É válida a intimação pessoal de apenas um dos devedores para fins de constituição em mora, uma vez que se nomearam procuradores um do outro no contrato. Ausência de abusividade. Ausência de purgação do valor integral da dívida, a fim de evitar a arrematação do bem. Restituição das parcelas pagas. Artigo 27 §§ 4º, 5º e 6º da Lei nº 9.514/97. Ausência de licitantes. Exoneração do credor da obrigação de restituir qualquer quantia ao devedor. RECURSO NÃO PROVIDO”.*⁴

No que se refere à intimação dos devedores do ato da alienação extrajudicial, é oportuno observar que este Tribunal, ao julgar incidente de resolução de demandas repetitivas (nº 2166423-86.2018.8.26.0000), fixou o seguinte entendimento (Tema 26):

“A alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao artigo 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”.

⁴ - TJSP - Apelação Cível nº 1104428-41.2022.8.26.0100 – Rel. Des. Carmen Lucia da Silva – 33ª Câmara de Direito Privado – J. 29/04/2024).

No caso em exame, nota-se que o contrato foi firmado em 17 de julho de 2014, de modo que se parte do pressuposto de que a matéria em discussão está ao alcance da disciplina anterior.

É certo que a lei específica é silente a respeito da obrigatoriedade da notificação pessoal da data designada para realização do leilão extrajudicial, determinando expressamente apenas a notificação para efeito de emenda da mora. Embora controvertido o tema, a verdade é que aos devedores não se pode negar o direito de participar do leilão, pois o seu interesse é equivalente ao do credor, dada a repercussão do ato em sua esfera jurídica.

Por outro lado, deve-se enfatizar que a Lei nº 9.514/97 determina a aplicação dos artigos 29 a 41 do Decreto-lei nº 70/66, que tratam da execução extrajudicial. Dentre eles está o artigo 34 que prevê expressamente a possibilidade de o devedor purgar o débito com todos os seus encargos.

A esse respeito, ensina Salestan Milhomem da Costa:

“A aplicabilidade do disposto neste artigo à alienação fiduciária de coisa imóvel tem lugar única e exclusivamente na hipótese de execução da dívida, o que só poderá acontecer após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário.

Porém, o fato de que o fiduciante pode promover, antes da assinatura do auto de arrematação, a purgação do débito e, como consequência, evitar a alienação do imóvel em público leilão, somente se justifica se existir uma propriedade resolutiva, cujo advento da resolução é o pagamento do débito, pois, do contrário, de nada valeria

assegurar ao devedor o direito de pagar o débito se esse pagamento não tivesse o condão de resolver a propriedade do fiduciário.

Além disso, a obrigação imposta ao fiduciário de dispor do bem, e de ter que fazê-lo em estrita obediência ao procedimento minudenciado no art. 27 da Lei 9.514/97, somente é aceitável se o mesmo for proprietário resolúvel, pois ao proprietário pleno assiste a 'faculdade' e não a obrigação de dispor de sua propriedade (art. 1.228 do Código Civil).”⁵

A necessidade de intimação e o direito de emendar a mora até a arrematação já foram reconhecidas em precedentes na jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

“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.”⁶

⁵ - A alienação fiduciária no financiamento imobiliário”, n. 1.8.4, p. 42-43, Sergio Antonio Fabris Editor, 2005.
⁶ - AgRg no REsp 1367704 / RS, 3ª T., Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 13/08/2015.

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/97.

3. 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.

4. Recurso especial provido.”⁷

“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.”⁸

Ademais, cumpre consignar que o decurso do prazo de quinze dias para a purgação da mora tem como consequência, apenas, a

consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário, mas não impede o pagamento do débito em momento posterior.

Tem-se, pois, que a intimação é indispensável, à luz da interpretação da Lei nº 9.514/97, segundo o posicionamento reiteradamente manifestado pelo C. Superior Tribunal de Justiça.

Aliás, a modificação legislativa que se seguiu deixou clara a necessidade dessa intimação. É o que decorre do artigo 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997, incluído pela Lei nº 13.465/2017.

Entretanto, no caso em exame, não existe fundamento para falar em vício, diante da constatação de que houve ciência inequívoca por parte da autora.

O documento juntado à fl. 133 demonstra que houve a notificação dos devedores a respeito das datas dos leilões no endereço eletrônico, verificando-se que também houve o encaminhamento da correspondência para o endereço físico (fl. 135), o que certamente surtiu efeito, já que os autores, ao ajuizarem a ação, revelaram que tinham total conhecimento acerca das datas, de modo que descabe decretar a nulidade de ato que atingiu a sua finalidade.

Diante dessa realidade, bem se percebe que tiveram os recorrentes a possibilidade de exercer o direito de emendar a mora, conforme lhe faculta a lei, pois a ciência prévia da designação das datas era inequívoca.

Enfim, não comporta acolhimento o inconformismo, devendo prevalecer a solução adotada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Em razão do resultado deste julgamento e em atenção à norma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, considerando a atuação acrescida, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial para R\$ 2.000,00, persistindo, naturalmente, a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso, com observação.

ANTONIO RIGOLIN
Relator