



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360653

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000746-28.2023.8.26.0620, da Comarca de Taquarituba, em que é apelante JOSÉ DOS SANTOS CUNHA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000746-28.2023.8.26.0620

Comarca: Taquarituba

Apelante: José dos Santos Cunha

Apelado: Banco Bradesco S/A

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Dr(a). Ana Karolina Gomes De Castro

VOTO Nº 11347/2025 APG

Apelação. Alienação fiduciária. Bem imóvel. Ação de obrigação de fazer cumulada com direito de preferência. Ação julgada improcedente. Apelação do autor. Renovação dos argumentos anteriores. Ausência de irregularidades na intimação do autor para purgar a mora. Sentença mantida. Recurso improvido, com observação.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com direito de preferência proposta por JOSE DOS SANTOS CUNHA em face do BANCO BRADESCO S.A, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 299/303 condenado o autor ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado de causa, observada a justiça gratuita deferida.

O autor apela e alega que tentou contato com o Banco apelado para obter informações sobre as parcelas e o total do débito. Requer a condenação da ré para que seja obrigada a fornecer as informações sobre o valor das parcelas.

Contrarrazões fls. 313/320.

É a síntese do necessário.

O recurso não comporta provimento.

Conforme exposto na petição inicial, o apelante firmou com a instituição financeira contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel,

com cláusula de alienação fiduciária. No entanto, em razão de dificuldades financeiras, deixou de cumprir com o pagamento das parcelas do financiamento, vindo a se tornar inadimplente. Diante dessa situação, o imóvel foi levado à leilão.

O apelante foi intimado para purgação da mora, com decurso do prazo sem que isso ocorresse. E conforme §1º do artigo 26, da Lei 9.514/97, o fiduciante será intimado para, no prazo de 15 dias, pagar a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

Ainda é importante observar que a notificação é válida, pois foi enviada para o endereço estipulado no contrato, em claro cumprimento do dever de boa-fé objetiva.

Quanto aos leilões, ainda que haja determinação legal de intimação pessoal do devedor, a razão de ser da norma é dar ciência ao devedor fiduciante para que possa exercer seu direito de preferência na aquisição do bem.

Portanto, o apelante tinha plena ciência da execução extrajudicial promovida em seu desfavor pela instituição financeira ré, bem como as datas designadas para o leilão do bem imóvel dado em garantia fiduciária, conforme previsto na Lei nº 9.514/97 não havendo que se falar em obrigação do apelado em fornecer dados sobre parcelas e saldo devedor para pagamento.

A r. sentença deu correta solução à lide, não comportando qualquer reparo, razão pela qual deve ser confirmada pelos próprios fundamentos, que são adotados como razão de decidir, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Por fim, tendo em vista o disposto no artigo 85, § 11, do CPC,

majoro a verba honorária devida em mais 3%, observada a gratuidade.

Atendem as partes e desde já se considerem advertidas, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes, lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Por todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, com observação.

LUIS ROBERTO REUTER TORRO

Relator