



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000363955

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034314-67.2023.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante PRISCILA FARIA RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma III (Direito Privado 2) do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Presente o advogado Dr. Ryan Floriano Neves, OAB/SP 509.927.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores IRINEU FAVA (Presidente sem voto), GILBERTO FRANCESCHINI E PEDRO FERRONATO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MARA TRIPPO KIMURA

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1034314-67.2023.8.26.0577

Apelante: Priscila Faria Ribeiro

Apelado: Itaú Unibanco S/A

Comarca: São José dos Campos

VOTO Nº: 2739

ORIGEM: Foro de São José dos Campos – 7ª Vara Cível

JUIZ(A) 1ª INSTÂNCIA: Emerson Norio Chinen

DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. APELAÇÃO. NULIDADE DE LEILÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Trata-se de recurso de apelação interposto pela autora contra sentença que julgou improcedente a ação anulatória. A autora afirma que não foi notificada pessoalmente sobre as datas dos leilões, o que configuraria nulidade do procedimento.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se a intimação da devedora sobre a realização dos leilões extrajudiciais do imóvel ocorreu em conformidade com o art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, de modo a afastar a nulidade do procedimento.

III. Razões de Decidir

3. O art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97 exige que a comunicação dos leilões extrajudiciais seja realizada nos endereços constantes do contrato, inclusive por meio eletrônico.

4. A instituição financeira apelante demonstrou o envio de notificações ao endereço constante no contrato, mesmo da procuração, sendo o telegrama recebido por pessoa que se encontrava no local, o que é suficiente para caracterizar a ciência do devedor. A petição inicial remete a sítio eletrônico de acompanhamento dos lances. Comprovada a ciência inequívoca do devedor sobre a data do leilão, não há nulidade a ser reconhecida. Sentença mantida.

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela autora contra



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

a r. sentença de fls. 244/251, cujo relatório é adotado, que julgou improcedente a ação anulatória, sob o fundamento de que, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais necessárias para a informação da execução extrajudicial, não há que se falar em nulidade contratual ou procedimental, direito a consignação ou purga da mora ou tampouco direito de preferência desrespeitado, muito menos que deve ser anulado o procedimento.

Por decorrência da sucumbência, a parte autora foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais foram fixados em 10% do valor da causa atualizado, observada a gratuidade de justiça.

Inconformada, apela a autora (fls. 259/275) alegando, em síntese, que alienou fiduciariamente o imóvel objeto da lide por saldo de R\$ 126.000,00, a ser pago em 360 prestações mensais. Infelizmente, a Apelante foi atingida por dificuldade financeira e, com a inadimplência do contrato de financiamento imobiliário ocorreu a consolidação da propriedade fiduciária em nome do Apelado. No entanto, o referido ato expropriatório teria sido promovido sem a intimação pessoal da Apelante acerca da data de realização das praças, configurando afronta ao quanto rege a Lei 9.514/97, em seu artigo 27, §2º-A.

Argumenta que se para o ato de purgação da mora exige a notificação pessoal do devedor, tal entendimento também se estende quanto à intimação pessoal para a ocorrência do leilão. Sustenta que o mutuário deve ser intimado pessoalmente acerca da data, hora e local do leilão em sede de execução extrajudicial, sob pena de nulidade da praça.

Relata que o Juízo a quo, considerou que houve a intimação da parte acerca das datas dos leilões. Contudo, a intimação do devedor acerca das datas dos leilões deve ocorrer de forma pessoal, o que não ocorreu no presente caso, visto que a documentação acostada às fls. 182/189, não demonstra o recebimento pessoal pela Apelante.

Desse modo, seria incontroversa a ausência de notificação da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

apelante acerca das datas de realização das praças, visto que o telegrama foi recebido por terceiro estranho à lide. Assim, requer-se a declaração de nulidade do leilão e seus efeitos, bem como que seja determinada a repetição dos leilões.

Aduz que não fora possível purgar a mora, exercer o seu direito de preferência e acompanhar toda a validade do procedimento do leilão extrajudicial, pois claramente tirou da Apelante todos esses seus direitos líquidos e certos, no exato momento em que não foi intimada pessoalmente sobre as datas do leilão.

Pretende a reforma da r. sentença para que seja julgado totalmente procedente o pedido inicial, declarando a nulidade dos leilões e seus efeitos, bem como seja determinada a repetição dos leilões.

Contrarrazões às fls. 279/288.

Tempestivo e isento de preparo (justiça gratuita às fls. 95), o recurso foi processado.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 292).

É o relatório.

A controvérsia, do presente recurso, versa sobre a nulidade, ou não, do procedimento dos leilões extrajudiciais realizados, em razão de alegada ausência de intimação pessoal do devedor.

Todavia, ao contrário do que alega a Apelante, não se verifica qualquer vício.

Não há dúvida sobre a necessidade de haver a intimação pessoal do devedor para o leilão.

Nesse sentido, há manifestação do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR.

OBRIGATORIEDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora (precedentes).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

3. No caso concreto, entender que a devedora teve ciência prévia das condições da venda extrajudicial e do horário do leilão demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 490.517/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/8/2019, DJe de 2/9/2019 - gn)

Em consequência, se ausente a notificação, deve ser anulado o leilão, esta é a regra geral.

Todavia, no presente caso, o banco réu comprovou a devida intimação da autora quanto à realização dos leilões, eis que enviou telegramas para o endereço indicado no contrato (fls. 182/189).

O art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/97, prevê: “Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico”.

A questão fora detalhadamente apreciada pelo Juízo a quo (fls. 247/248). Ou seja, o Banco cumpriu as exigências previstas na lei.

A lei admite a intimação por correio eletrônico, de forma a se prescindir maior formalidade. Não se exige a assinatura do próprio destinatário e a efetiva entrega pode ser dispensada pela aplicação da chamada teoria dos atos próprios, como por exemplo no caso de mudança de endereço sem atualização cadastral.

Foi justamente o que ocorreu, pois foi entregue no endereço

que consta procuração outorgada a fls. 36 (Av Resedás n. 101, apto 21-B), ou seja, no logradouro do imóvel que foi objeto do contrato de financiamento (fls. 76). Além disso, trata-se de condomínio edilício, mostrando-se legítima a intimação recebida por terceiro, como se infere de fls. 185.

Outrossim, outros elementos revelam que a parte devedora teve plena ciência da data dos leilões: I) a a cópia do e-mail enviado em 25.10.2023 para o endereço eletrônico da devedora (fls. 142/143), exatamente o mesmo informado no contrato (fls. 75 – prifr23@gmail.com), cientificando a devedora quanto às datas dos leilões; II) a data da outorga da procuração de fls. 36, 31.10.2023, quando o primeiro leilão foi marcado para a véspera; III) a evidência de acompanhamento dos atos expropriatórios pela singela juntada de página de sítio eletrônica voltado para o acompanhamento dos lances do leilão com a petição inicial (fls. 03); IV) o ajuizamento da demanda em data próxima (31/10/2023).

Em suma, havendo indicação segura de que a devedora tinha conhecimento prévio daquele ato, não há motivo para anulá-lo. Com efeito, mesmo que não tivesse sido realizada regularmente a comunicação, os elementos dos autos indicam que não houve surpresa para a autora, inclusive porque, na inicial, foi formulado pedido para concessão de tutela de urgência para que houvesse a suspensão da execução extrajudicial. Ora, é evidente que ela tinha conhecimento do ato, não podendo ser anulado o leilão.

Nessa toada:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR. NOTIFICAÇÃO REALIZADA NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514/97. CIÊNCIA INEQUÍVOCA COMPROVADA. SENTENÇA REFORMADA. I. CASO EM EXAME *Apelação cível interposta pelo Banco Bradesco S.A. contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por Maira Monteiro Miranda Barboni em ação com pedido de leilão extrajudicial de imóvel financiado, sob a alegação de ausência de intimação pessoal da devedora.* II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO *A questão em discussão consiste em determinar se a intimação da devedora sobre a realização dos leilões extrajudiciais do imóvel ocorreu em conformidade com o art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, de modo a afastar a nulidade do procedimento.* III. RAZÕES DE DECIDIR O art. 27,*

§ 2º-A, da Lei nº 9.514/97 exige que a comunicação dos leilões extrajudiciais seja realizada nos endereços constantes do contrato, inclusive por meio eletrônico, não impondo a necessidade de intimação pessoal. A instituição financeira apelante demonstrou o envio de notificações ao endereço constante no contrato, sendo o telegrama recebido por pessoa que se encontrava no local, o que é suficiente para caracterizar a ciência do devedor. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo entende que, quando comprovada a ciência inequívoca do devedor sobre a data do leilão, não há nulidade a ser reconhecida. O ajuizamento da ação pela autora antes da data do leilão demonstra seu conhecimento sobre o procedimento, reforçando a inexistência de prejuízo e afastando a alegação de nulidade. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso provido. Tese de julgamento: A intimação do devedor acerca do leilão extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária é válida quando realizada nos endereços constantes do contrato, conforme previsto no art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, não sendo exigida a intimação pessoal. A ciência inequívoca do devedor sobre a realização do leilão afasta a alegação de nulidade do procedimento. Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/97, art. 27, § 2º-A. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2324069-52.2024.8.26.0000, Rel. Des. Lígia Araújo Bisogni, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 19.12.2024; TJSP, Apelação Cível nº 1032866-27.2022.8.26.0405, Rel. Des. Emilio Migliano Neto, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 26.06.2024. (TJSP; Apelação Cível 1000161-72.2023.8.26.0103; Relator (a): Maria Fernanda de Toledo Rodovalho; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caconde - Vara Única; Data do Julgamento: 06/03/2025; Data de Registro: 06/03/2025 - gn)

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO E SUSPENSÃO DE LEILÃO – Contrato de Mútuo - Imóvel ofertado como garantia – Parcelas vencidas e ausência de purgação da mora pelos devedores – Consolidação da propriedade – Ausência de surpresa - Realização dos leilões com ciência prévia dos requerentes – Aviso de recebimento assinado por terceiro – Validade - Procedimento administrativo em consonância com as determinações legais – Apelo desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1021600-44.2023.8.26.0361; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2024; Data de Registro: 14/06/2024)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. Autora que alega irregularidades na notificação das datas dos leilões extrajudiciais e alienação por preço vil. Sentença de improcedência. Apelo da requerente. Alegação de ilegitimidade passiva afastada. Alienação fiduciária de imóvel.

Inadimplemento do financiamento incontroverso. Regular constituição em mora, atestada por Oficial de Registro de Imóveis competente. Consolidação da propriedade em nome do banco requerido. Notificações das datas dos leilões encaminhadas ao endereço constante no contrato, além de envio ao endereço eletrônico e publicação do edital em jornal. Notificações que se reputam válidas. Manutenção da multa por litigância de má-fé. Alegação de alienação por preço vil. Aplicação do art. 27, §2º, da Lei nº. 9.514/97. Alienação pode ser realizada pelo montante total da dívida acrescido das demais despesas do imóvel. Não configuração. Precedentes. Procedimento expropriatório regular. Sentença mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1008198-69.2023.8.26.0077; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2024; Data de Registro: 24/09/2024 - gn)

Assim, a sentença deve ser mantida, sem qualquer reparo.

Com fundamento no art. 85, §11, CPC e tema 1059 do STJ, majoro os honorários sucumbenciais em 3%, resultando em 13% sobre o valor da causa atualizado, observada a gratuidade.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Observo ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

De todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARA TRIPPO KIMURA

Relatora