



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364914

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026094-52.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante MARCIO LUIZ DE MENDONÇA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 13 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1026094-52.2023.8.26.0554

Processo originário nº 1026094-52.2023.8.26.0554

Apelante: Marcio Luiz de Mendonça

Apelado: Banco Bradesco S/A

Comarca: Santo André

Juiz (a): Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Voto nº 11819

Alienação fiduciária – Imóvel – Ação anulatória de ato de procedimento expropriatório (leilões) – Alegação de descumprimento da regularidade formal da notificação – Sentença de improcedência do pedido – Apelo do autor – Intimação do devedor quanto às datas designadas para a realização dos leilões realizada regularmente – Artigo 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97 – Ausência de qualquer intenção da parte autora de, efetivamente, realizar a purgação da mora – Notificação contendo as datas dos leilões recebida pessoalmente pelo autor – Improcedência da demanda anulatória – Sentença mantida – Apelo improvido.

1. Versam os autos sobre **ação anulatória de procedimento extrajudicial de leilão de imóvel**, sob a alegação de descumprimento do dever legal de intimação pessoal do devedor para as datas de realização do leilão do imóvel objeto do contrato, dado em garantia em contrato de mútuo com cláusula de alienação fiduciária.

A **sentença** (págs. 499/501), julgou improcedente o pedido, declarando a regularidade do procedimento extrajudicial de constituição em mora e da alienação do bem, sob a fundamentação de que o envio da notificação por telegrama “[...] recebido pelo autor, é suficiente para considerar que o autor foi devidamente intimado da ocorrência dos leilões, da mesma forma que é

suficiente para demonstrar que foi oportunizado ao autor o exercício do seu direito de preferência.” (pág. 500.

Apela o demandante Márcio Luiz Mendonça (págs. 504/513), insistindo na premissa de que o banco réu descumpriu os preceitos legais para o procedimento expropriatório na fase de consolidação e leilão do imóvel. Nesse sentido, argumenta que o banco fiduciante “[...] *não notificou de nenhuma forma o Apelante a respeito da designação dos leilões*” (pág. 507), como preconiza o disposto no parágrafo 2ºA, do artigo 27, da Lei 9.514/97. Pede a decretação da nulidade do procedimento de alienação do imóvel pela instituição financeira fiduciária.

Contrarrrazões apresentadas às págs. 517/525.

Recurso tempestivo e dispensado de preparo, mercê da gratuidade da justiça deferida ao apelante.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

As partes, autor fiduciante e instituição financeira fiduciária, celebraram, em 20 de maio de 2020, contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária do imóvel matriculado sob nº 163.300 no Primeiro Oficial de Registro de

Imóveis de Santo André, cujo titular de domínio era Isaura Becari da Silva, alienante, pelo valor financiado de R\$ 200.000,00, a ser pago em 360 parcelas mensais vencíveis a partir de 10/07/2020.

O autor adquirente caiu em inadimplência de sua contraprestação de pagamento pecuniário mensal a partir da parcela vencida em 10/12/2022, caracterizada a mora pelo vencimento da obrigação até a parcela vencida em 10/12/2023.

O fato da inadimplência, incontroverso, ensejou o procedimento expropriatório com a consolidação da posse e a alienação subsequente do imóvel em leilão, cuja regularidade foi reconhecida na sentença de primeiro grau de jurisdição, nos termos do relatório.

Sendo o inadimplemento e a constituição em mora incontroversos, o inconformismo do autor cinge-se à alegação de irregularidade dos atos preparatórios da alienação do bem retomado pelo credor fiduciário por meio de leilão.

Sem menosprezar o infortúnio do apelante, não é possível, juridicamente, acolher a pretensão recursal.

A alienação fiduciária de bens imóveis acha-se sob a égide da Lei 9.514/97, não se verificando, no caso concreto, violação a nenhum de seus dispositivos no procedimento consumado de consolidação da posse e propriedade fiduciária do banco réu e da alienação do bem retomado em leilão.

A consolidação da posse do banco fiduciário sobre o bem dado em garantia de alienação fiduciária operou-se com a constituição regular do devedor fiduciante em mora por meio de notificação pessoal, conforme certidão vista à pág. 241, lavrado por ato notarial, no qual consta a assinatura do demandante.

A averbação da consolidação da propriedade sobre o bem à margem da matrícula imobiliária, em nome de Banco Bradesco S.A., também foi feita de maneira regular após o cumprimento das exigências legais, como se vê às págs. 267 e 352.

Ora, dispõe o Art. 27 da Lei de regência 13.465/2017, atualizada pela Lei 14.711/2023, que *“Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.”*

Dispõe, os parágrafos 1º, 2º e 2º-A do dispositivo, ademais, que, não havendo arrematação no primeiro leilão, seguir-se-á o segundo, sob expressas condições, impondo-se que *“[...] 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 despeito da alegação da autora de que não foi notificada das datas designadas para a realização dos leilões, consta do telegrama reproduzido às págs. 288/289 e 373/374 a

confirmação da entrega da notificação com redação inequívoca do objeto e das datas dos leilões.

Há comprovação da entrega da notificação a terceiro no mesmo endereço da notificação para a constituição em mora (Av. Alfredo Pujol, 173, apartamento 21, bloco 1, Jardim Ipanema, Santo André, SP), que é o endereço do imóvel adquirido e dado em garantia, materializada no documento apresentado pelos Correios à pág. 478, em cumprimento de determinação do juízo *a quo* (pág. 470). Ademais, atestou o Correios (pág. 479) que a mesma notificação foi entregue pessoalmente ao devedor em outro endereço por ele declarado (Rua Casimiro de Abreu, 141, Casa 1, Vila Aquilino, Santo André, SP).

O demandante alega falha no procedimento expropriatório do imóvel sem nenhuma prova; antes, contra evidências dos autos da regularidade dos atos legais exigidos para a realização dos leilões.

Além disso, embora a ação tenha sido ajuizada em **3 de outubro de 2023**, até o momento, a parte autora **não manifestou qualquer interesse em purgar a mora**, pois não depositou nos autos qualquer quantia a esse título. O que ela pretende é apenas a anulação do feito, baseada em alegação sem prova da irregularidade formal da notificação para as datas da leilão, pedido que não tem amparo no ordenamento jurídico.

Também é preciso consignar que já houve os leilões

por preço não aviltado em relação ao valor da avaliação do bem, tendo sido arrematado por terceiro, cujo ato não foi impugnado pela parte autora. A dívida do contrato de financiamento, no mais, está quitada, conforme termo apresentado pelo credor fiduciário à pág. 492.

Inexiste, portanto, qualquer nulidade a ser reconhecida no procedimento de consolidação da propriedade do imóvel objeto do contrato de financiamento.

A sentença deu ao caso solução razoável, justa e jurídica e deve, por isso, ser mantida.

Majoro os honorários advocatícios em dois pontos percentuais, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, observada a condição suspensiva de exigibilidade desta verba, posto ser o apelante beneficiário da gratuidade da justiça, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

3. Diante do exposto, proponho o **improvemento da apelação.**

MÁRIO DACCACHE

Relator