

Registro: 2025.0000367847

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1003121-09.2023.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que são apelantes ALEXANDRE APARECIDO DOS SANTOS e LINDINALVA MACHADO DOS SANTOS, é apelado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em 33ª 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 Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003121-09.2023.8.26.0650

Comarca: Valinhos

Apelantes: Alexandre Aparecido dos Santos e Lindinalva Machado dos Santos

Apelado: Itaú Unibanco S/A

TJSP — 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48688)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA — Bem imóvel — Ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial — Demonstrada a constituição em mora — Sem purgação — Consolidação da propriedade em benefício do credor fiduciário — Intimação sobre as datas do leilão — Leilão suspenso por este E. Tribunal de Justiça desde que prestada garantia — Garantia não prestada - Ausente intenção de purgar a mora — Procedimento extrajudicial idôneo — Contrato sem abusividades.

Apelação não provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto por ALEXANDRE APARECIDO DOS SANTOS E OUTRA (fls. 288/307) contra r. sentença de fls. 280/284, proferida pelo MM. Juiz da 1ª Vara da Comarca de Valinhos, Dr. Rudi Hiroshi Shinen, que julgou improcedente a ação anulatória de execução extrajudicial movida em face de ITAÚ UNIBANCO S/A. Fixou os honorários de sucumbência em 10% do valor da causa.

Sustenta o apelante a nulidade do procedimento extrajudicial. Refere a ausência de intimação pessoal para o leilão extrajudicial. Sustenta a indispensabilidade de intimação pessoal para a purga da mora. Diz que o procedimento foi inteiramente comprometido, sendo de rigor a anulação por completo. Transcreve precedente. Assevera a possibilidade de purga da mora até a data da assinatura do auto de arrematação. Refere a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Postula o provimento do recurso, para julgar procedente o pedido.

Contrarrazões às fls. 318/325.

Houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Houve o recolhimento do preparo.

Não há arguição de intempestividade.

Os apelantes firmaram com o apelado Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras avenças objetivando a compra de imóvel no valor de R\$ 102.180,00.

A avença foi firmada por pessoas capazes, o objeto é lícito, já que se trata de direito patrimonial disponível, e manifestado por escrito.

As cláusulas foram redigidas de forma clara e específica. No instrumento se vê de forma expressa e destacada a existência de garantia do contrato mediante a alienação fiduciária do imóvel, com todas as informações legais e necessárias sobre a consequência do inadimplemento da avença e o procedimento a ser seguido nesta hipótese, nos termos da Lei nº 9.514/97.

É incontroversa e confessada a inadimplência.

Houve a devida constituição em mora extrajudicialmente para o pagamento do débito vencido, conforme registrado na matrícula do imóvel e documentos reunidos às fls. 54/5.

Portanto, regular a consolidação da propriedade e da posse em benefício do apelado, exatamente como averbada na matrícula do imóvel, em aplicação à prescrição do artigo 26 da Lei 9.514/97.

Diante da consolidação da propriedade, o imóvel foi levado a leilão extrajudicial, tal como autoriza o artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

E, ante a ausência de intimação pessoal, com relação as datas designadas para os leilões, os apelantes propuseram a presente ação anulatória.

E, em sede de liminar, conforme acórdão reunido às fls. 166/172, este E. Tribunal de Justiça suspendeu o leilão, com a condição de que os ora apelantes realizassem o depósito judicial para purga da mora.

No entanto, deixaram os apelantes de realizar o depósito judicial ou garantir o Juízo.

Aliás, depois de concedida a liminar os apelantes não sinalizaram qualquer intenção em quitar o débito, pois não purgaram a mora quando tiveram oportunidade e tampouco realizaram qualquer depósito judicial durante o

transcurso dessa demanda, ainda que suspenso o leilão, desde que apresentada garantia em Juízo, o que também não ocorreu.

Explico.

O objetivo da intimação da apelante para os leilões é viabilizar a purgação da mora.

A presente demanda foi proposta antes da realização do leilão. Tinham, pois, os apelantes, expressa ciência da data dos leilões, não obstante, deixaram de exercer a sua prerrogativa de purga da mora naquela ocasião.

Ademais, os leilões foram suspensos e foi facultado aos apelantes a garantia do Juízo, o que também não ocorreu.

Igualmente não sinalizaram intenção de depositar em Juízo o valor do débito.

Assim, não há que se falar em nulidade dos leilões e, conseqüentemente, do procedimento de execução extrajudicial.

Evidentemente que não bastam meras dilações para anulação dos atos expropriatórios, mas precípua propósito de purga da mora ou pagamento da dívida.

Idôneo o procedimento para alienação extrajudicial do imóvel.

Nesse contexto, sem reparos à r. sentença.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso e, em aplicação ao prescrito pelo artigo 85, § 11, do Novo Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator