



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000386702**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003428-82.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes KASSIO DE ARAUJO MORAIS SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e RONNEISE YNAIAN DE SANTANA ARAUJO (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 sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

**DARIO GAYOSO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Voto 9008**

**Apelação 1003428-82.2024.8.26.0405**

**Apelantes: Kassio de Araujo Moraes Silva e Ronneise Ynaian de Santana**

**Araujo**

**Apelado: Banco Bradesco S/A**

**Origem: Comarca de Osasco – 2ª Vara Cível**

**MM. Juiz: Mario Sergio Leite**

**APELAÇÃO. Ação anulatória. Contrato de venda e compra de imóvel com alienação fiduciária. Nulidade do procedimento administrativo.**

**RESPEITÁVEL SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA.**

**INCONFORMISMO DOS AUTORES AFASTADO.**

**INTIMAÇÃO DAS DATAS DO LEILÃO.** Embora não demonstrada a intimação pessoal dos devedores sobre as datas dos leilões, elementos revelam a ciência prévia inequívoca das datas. Procuração outorgada e ação proposta antes das datas da hasta pública. Petição inicial instruída com o edital do leilão. Devedor que teve a oportunidade de exercer o direito de preferência. Nulidade não verificada. Precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal.

**RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de ação anulatória proposta por **Kassio de Araujo Moraes Silva e Ronneise Ynaian de Santana Araujo** em face de **Banco Bradesco S/A** visando a anulação dos leilões extrajudiciais.

A ação foi julgada improcedente (p. 437/445).

Inconformados, alegam os apelantes que a consolidação da propriedade é nula por ausência de intimação pessoal para purga da mora e sobre as datas dos leilões, em violação ao artigo 26, da Lei 9.514/97. Acrescentam a necessidade de prestação de contas após o segundo leilão. Buscam a procedência (p.448/455).

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 478/793).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, sem recolhimento de preparo diante da concessão da gratuidade de justiça ao autores (p.115/116).

**É o relatório.**

**V O T O.**

O recurso não comporta provimento.

A discussão gira em torno da regularidade do procedimento para consolidação da propriedade e a alienação extrajudicial do imóvel financiado.

Diferente do que sustentam os apelantes, há comprovação da intimação dos devedores para a purga da mora (p. 167/169 e 254/257).

Por outro lado, de fato, não restou demonstrado que o banco intimou pessoalmente os devedores das datas do leilão.

Embora se reconheça a necessidade de nova intimação do fiduciante sobre as datas do leilão, neste caso, a providência se tornou irrelevante, pois os próprios recorrentes informaram na petição inicial, distribuída antes da realização das hastas, anexando o edital, inclusive (p. 26).

A ação foi proposta em 08/02/2024 e os leilões ocorreram apenas em 19/02/2024 e 22/02/2024, observado que a procuração foi outorgada ao patrono em 07/02/2024 (p. 20/21).

É bom lembrar que a intimação não se trata de mera formalidade, pois a falta de intimação pessoal do fiduciante viola seu direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas e encargos, como admite o artigo 27, § 2º-B, da Lei 9.514/97.

No entanto, não há prejuízo aos devedores, tendo-se em vista que tinham plena ciência das datas por outro meio, suprimindo ausência de intimação, de modo que bem poderiam exercer o direito de preferência, o que não se verificou.

Portanto, diante da ciência inequívoca das datas do leilão, não há fundamento na pretensão de reconhecimento de nulidade do procedimento.

Em casos semelhantes, assim decidiu esse Egrégio Tribunal:

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Imóvel - Ação anulatória de procedimento extrajudicial cumulada com indenização por danos morais - Alegação de ausência de intimação acerca dos leilões extrajudiciais - Decisão de primeiro grau que defere parcialmente pedido de tutela de urgência para autorizar depósito judicial do valor para purgar a mora, suspender os efeitos dos leilões extrajudiciais e determinar ao réu que se abstenha de "realizar qualquer ato de expropriação" do imóvel dado em garantia - Agravo interposto pelo réu - Requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil não caracterizados - Ausência de intimação pessoal acerca dos leilões extrajudiciais - Irrelevância - Ação proposta antes da realização dos leilões - Nulidade não verificada - Precedentes do Superior Tribunal de Justiça - Purgação da mora - Inviabilidade - Incidência dos dispositivos da Lei nº 13.465/17, que alterou a Lei nº 9.514/97 - Matéria apreciada no julgamento do REsp nº 1.942.898/SP - Direito de preferência quando da realização dos leilões - Agravo provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2321610-77.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento:**

20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. IMPROCEDÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Apelação contra sentença que julgou improcedente ação anulatória de procedimento de consolidação de propriedade com pedido de indenização por danos morais, revogando a tutela de urgência e condenando a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. 2. Não há cerceamento de defesa, pois o julgamento antecipado do mérito é previsto no CPC quando não há necessidade de outras provas. 3. **Não há nulidade por falta de intimação acerca dos leilões extrajudiciais, pois a apelante tinha ciência das respectivas datas.** 4. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1012842-32.2023.8.26.0602; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Alienação fiduciária de imóvel – Ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial com pedido de tutela de urgência para suspensão dos leilões – Decisão agravada que indeferiu a tutela e também pleito de gratuidade formulado pelos autores – Agravantes que confessam ser devedores das parcelas referentes à compra do imóvel – Impossibilidade de pagamento por conta de questões pessoais de um deles, que ficou desempregado – Situação que não pode obrigar o banco a aceitar nenhuma espécie de acordo nem o impedia de ir atrás de seu direito pelos meios legais – Notificação de um dos devedores sobre o início do procedimento da alienação extrajudicial – Agravantes que são reciprocamente procuradores um do outro – **Ciência das datas do leilão por outros meios, inclusive com ajuizamento da ação e interposição do recurso antes da data da primeira praça – Ausência de prejuízo** – Inexistência de cerceamento de defesa ou violação a regras legais – Justiça gratuita que não deveria mesmo ter sido deferida – Salário de R\$ 14.000,00 de um dos agravantes, que equivale a 9,33 salários mínimos – Incompatibilidade com a situação de pobreza que a lei protege – Outra agravante que também trabalha mediante remuneração e nem sequer indicou o valor de seu salário – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2057688-12.2025.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 13/03/2025)

No mesmo sentido jurisprudência oriunda do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. PURGA DA MORA. VALOR INSUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO. NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. PRECEDENTES. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ). 2. **A Jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**inequívoca do agravante.** 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ, AgInt no AgInt no AREsp 1.463.916/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, 3.12.2019)

Quanto a prestação de contas, a obrigação decorre da legislação especial; todavia tal questão foge dos limites objetivos deste litígio.

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Não há espaço para majorar os honorários advocatícios de sucumbência, posto que arbitrados em patamar máximo.

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

**DARIO GAYOSO**  
**Relator**