



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385806

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1043758-88.2019.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes ROBERTO COSTA e GISELE SIQUEIRA DE MORAES, é apelado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1043758-88.2019.8.26.0602

26ª Câmara de Direito Privado

Apelantes: Roberto Costa e Gisele Siqueira de Moraes

Apelado: Banco Bradesco S/A

Comarca: Sorocaba

Juiz: José Elias Themer

Voto nº 32701

Alienação fiduciária. Ação consignatória cumulada com suspensão de leilão. Sentença de improcedência. Apelo dos autores. Preliminar de carência de fundamentação afastada. Discussão acerca da regularidade da consolidação da propriedade em favor do réu que sequer foi formulada na exordial. Questão que, de toda forma, está temporalmente preclusa, eis que tratada em decisão interlocutória que não foi objeto de recurso. Leilões marcados para 05.12.2019 e 12.12.2019. Autores que confirmaram terem sido informados acerca dos leilões em 24.11.2019. Notificação por edital que alcançou sua finalidade. Ausência de prejuízo. Nulidade não configurada. Precedentes. Julgamento do REsp nº 1.942.898/SP que tratou do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000. Estabelecimento, pelo C. STJ, do entendimento de que a purgação da mora até a arrematação do imóvel somente é possível nas situações em que a consolidação da propriedade do bem se deu antes da edição da Lei nº 13.465/2017, que entrou em vigor em 11.07.2017. Consolidação da propriedade que, no caso dos autos, se deu em 25.10.2019. Mero direito de preferência. Art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Roberto Costa e Gisele Siqueira de Moraes, em razão da r. sentença (fls. 472/474), integrada pela r. decisão de rejeição dos embargos de declaração (fls. 486), que julgou improcedente a ação consignatória cumulada com suspensão de leilão ajuizada em face de Banco Bradesco S/A. Em razão da sucumbência, os autores foram condenados ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa.

Inconformados, apelam os autores (fls. 489/497), alegando, em síntese, que: a sentença é nula, pois não foi devidamente fundamentada, especialmente quanto à regularidade da consolidação da propriedade; não foram intimados para a realização dos leilões; têm direito à purgação da mora até a

assinatura do auto de arrematação. Assim, pugnam pela nulidade da sentença, com a devolução dos autos à origem para prolação de novo *decisum*, ou, subsidiariamente, pela procedência da demanda.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 498/499), objeto de contrarrazões (fls. 504/521) e foi determinada a suspensão do feito nos termos do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000 (fls. 524).

É o relatório.

Trata-se de ação consignatória ajuizada pelos devedores fiduciários em face do credor fiduciante a fim de suspender os leilões do imóvel objeto de financiamento e reconhecer o seu direito de purgar a mora.

Preliminarmente não se vislumbra a carência de fundamentação da sentença.

Como se sabe, o magistrado não é obrigado a versar sobre todas as alegações constantes nos autos, quando, por outros elementos do processo, já tiver encontrado fundamentos suficientes para amparar a sua decisão, como ocorrido no caso vertente.

A mera discordância com os entendimentos e conclusões prolatadas na r. sentença não caracteriza falta de fundamentação.

Cumpre salientar que a discussão atinente à regularidade da consolidação da propriedade, que sequer foi levantada pelos autores em sua exordial, foi suficientemente analisada pelo MM. Juízo de origem, que verificou o preenchimento dos requisitos pertinentes para sua validade.

Além disso, considerando que o referido assunto foi decidido por meio de decisão interlocutória (fls. 424/426), publicada em 18.03.2021, houve a sua preclusão temporal, pois deveriam os autores terem interposto o recurso pertinente naquele momento e não somente em sede de apelação, após cerca de um ano.

Superada a preliminar, passa-se à análise do mérito.

Compulsando-se os autos, observa-se que os autores se insurgem quanto ao fato de que não foram devidamente intimados acerca dos leilões e que eles têm o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação.

Razão não assiste aos autores.

Em que pese a intimação dos autores acerca dos leilões de seu imóvel ter sido feita unicamente por meio de edital (fls. 268), fato é que os autores narraram em sua exordial, que, no dia 24.11.2019, foram informados sobre os leilões (fls. 2), que estavam marcados para os dias 05.12.2019 e 12.12.2019.

E tal situação é corroborada pelo fato de que a presente demanda foi ajuizada em 28.11.2019.

Dessa forma, na medida em que é inequívoco que os autores tiveram ciência das datas dos leilões antes do ajuizamento da demanda, tem-se que foi atingida a finalidade da notificação, não havendo prejuízo algum aos autores. Consequentemente, não se pode cogitar a nulidade do procedimento adotado pelo réu.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Alienação fiduciária de imóvel. Ausência de intimação para o primeiro leilão. Irrelevância. Leilão que não teve sucesso. Ciência inequívoca para o segundo leilão, que supre a ausência de intimação. Possibilidade de os alienantes exercerem todos os direitos inerentes à sua posição. Ausência de nulidade sem prejuízo. Formalismo pernicioso que não encontra respaldo no ordenamento jurídico. Apelantes que nitidamente têm interesse somente na anulação do leilão e não demonstram interesse em purgar a mora ou exercer direito de preferência. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1086072-61.2023.8.26.0100; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 37ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025).

Agravo de instrumento. Ação declaratória de nulidade de ato jurídico. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu o

pedido de tutela de urgência. Inadimplemento incontroverso. Procedimento expropriatório nos termos da Lei nº 9.514/97. Constituição em mora. Impossibilidade de entrega da notificação extrajudicial. Ausência de informações quanto ao paradeiro dos devedores. Intimação por edital para purgação da mora. Possibilidade. Inteligência do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97. Inércia. Consolidação da propriedade em nome do credor. Ciência inequívoca dos devedores acerca da data dos leilões. Finalidade alcançada. Intimação do devedor, ademais, que visa a possibilitar o exercício do direito de preferência. Intimação e ajuizamento da ação anteriormente à realização dos leilões, que demonstra ciência inequívoca do devedor. Prejuízo não demonstrado. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido. Agravo interno. Recurso interposto contra decisão liminar que deferiu efeito suspensivo ao agravo de instrumento. Julgamento de mérito do recurso principal. Agravo interno prejudicado.

(TJSP; Agravo Interno Cível 2369933-16.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/03/2025; Data de Registro: 06/03/2025).

Alienação fiduciária. Bem imóvel. Demanda anulatória de atos de excussão extrajudicial da garantia. Alegação de vício na consolidação da propriedade, pela exigência, por parte do Cartório de Registro de Imóveis, do pagamento das prestações vencidas e vincendas, além de honorários advocatícios, para a purgação da mora. Inocorrência. Notificação enviada pelo Oficial do cartório imobiliário local que, inequivocamente, facultou à devedora a emenda mediante depósito das prestações em aberto até a data do efetivo pagamento, mais os encargos de cobrança. Inclusão dos honorários advocatícios somente no demonstrativo financeiro do débito, o qual não representava a quantia necessária à purgação da mora. Alegação de falta de cientificação pessoal quanto às datas designadas para os leilões extrajudiciais igualmente impertinente. Demonstração pela ré do envio de intimação dos leilões extrajudiciais ao endereço eletrônico da autora, nos termos do § 2º-A do art. 27 da Lei 9.514/97. **Autora, outrossim, que, embora questione a ausência de prova do recebimento do e-mail, ingressou em juízo no dia do início do primeiro leilão, fazendo alusão aos atos e demonstrando inequívoca ciência quanto à designação (inclusive apresentando o próprio edital de leilões), não obstante não se preocupando em comparecer e, em momento algum, demonstrando interesse em exercer seu direito de preferência - finalidade precípua da exigência de intimação pessoal, meio de viabilizar a participação do devedor-fiduciante no ato.** Demanda improcedente. Sentença em tal sentido confirmada. Apelação da autora desprovida.

(TJSP; Apelação Cível 1011208-90.2020.8.26.0477; Relator (a):

Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/09/2023; Data de Registro: 06/09/2023) (original sem grifos).

Ato contínuo, a respeito da possibilidade de se purgar a mora até a arrematação do imóvel, o C. STJ decidiu, em sede de julgamento do REsp nº 1.942.898/SP, que também tratou do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000, que:

RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA. LEI Nº 9.514/1997. MORA PURGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE APÓS CONSOLIDAÇÃO. PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIANTE. VIGÊNCIA. LEI Nº 13.465/2017. ALTERAÇÕES INCORPORADAS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE. ACÓRDÃO. AFASTAMENTO.

1. O propósito recursal cinge-se a definir a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, submetidos à Lei nº 9.514/1997 com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, nas hipóteses em que a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ocorreu na vigência da nova lei.

2. Não se reconhece a negativa de prestação jurisdicional ventilada quando o Tribunal de origem analisa todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada.

3. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que introduziu no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária. Precedentes.

4. Recurso especial adesivo da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM não conhecido. Parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, providos os demais recursos especiais interpostos.

(REsp n. 1.942.898/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 23/8/2023, DJe de 13/9/2023.) (original sem grifos).

E o voto condutor do v. acórdão, proferido pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, esclareceu que:

Ante o exposto, não conheço do recurso especial adesivo interposto pela ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM e conheço parcialmente e, na parte conhecida, dou provimento aos demais recursos especiais interpostos para **reconhecer a aplicabilidade das alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017 à Lei nº 9.514/1997 na hipótese, tendo em vista que a consolidação da propriedade em nome do credor ocorreu após a entrada em vigor da nova lei**, assegurando ao devedor fiduciante o exercício do direito de preferência previsto na redação do novel § 2º-B do art. 27 da aludida Lei nº 9.514/1997. (original sem grifos).

Dessa forma, de maneira sucinta, o C. STJ estabeleceu que a purgação da mora até a arrematação do imóvel somente é possível nas situações em que a consolidação da propriedade do bem se deu antes da edição da Lei nº 13.465/2017, que entrou em vigor em 11.07.2017.

No caso dos autos, é indiscutível que a consolidação da propriedade do imóvel dos autores nas mãos do réu ocorreu em 25.10.2019 (fls. 122/123).

Assim, tem-se que aos autores resta apenas o direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97.

Destarte, deve ser mantida a r. sentença.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios devidos pelo réu, de 10% para 12% do valor atualizado da causa.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator