



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000397613**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022412-55.2024.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante FABIANA SANTOS PRESENCIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

**ISSA AHMED**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

Voto nº 39615

Apelação Cível nº 1022412-55.2024.8.26.0554

Apelante: Fabiana Santos Presencio

Apelado: Banco Santander (Brasil) S/A

Comarca: Santo André - Foro de Santo André/6ª Vara Cível

Juíza prolatora: Bianca Ruffolo Chojniak

APELAÇÃO. Alienação fiduciária de imóvel. Pedido de anulação de leilão extrajudicial. Sentença de improcedência. Recurso da autora que não comporta acolhimento. Consta da matrícula do imóvel objeto da lide que a autora-apelante foi regularmente notificada, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 9514/97, a fim de que satisfizesse as prestações vencidas, ocorrendo que a devedora se manteve inerte. Notificação acerca da data do leilão extrajudicial que, no caso em exame, foi enviada ao endereço constante do contrato e ao e-mail da devedora, no que se viu cumprida a regra do artigo 27, §2º-A, da Lei 9514/1997. Inaplicabilidade, no caso em exame, do artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66, que previa a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do imóvel. Contrato de compra e venda de imóvel celebrado já na vigência da lei nº 13.465/2017, de modo que a purgação da mora pelo devedor fiduciante somente poderia ter sido feito até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor. Após averbada referida consolidação e até a data da realização do segundo leilão, cabia ao devedor tão só, o direito de preferência na aquisição do bem mediante o pagamento integral da dívida. Exegese dos artigos 26-A, § 2º, e 27, § 2º-B, ambos da lei nº 9.514/1997. Descabe falar, portanto, em irregularidade no procedimento extrajudicial de alienação. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Fabiana Santos Presencio contra a sentença que julgou improcedente a ação de anulação de leilão extrajudicial movida em face de Banco Santander.

A autora-apelante busca a reforma da sentença, alegando a existência de vícios no procedimento que levou o bem alienado

fiduciariamente à hasta pública. Argumenta, ademais, com ofensa ao artigo 34 do Decreto-lei nº 70/66, que autoriza a purgação de mora até a data da arrematação do imóvel em leilão. Requer, assim, o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 478/489.

A autora-apelante é beneficiária da justiça gratuita (fls. 90).

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação anulatória de leilão extrajudicial em que a autora-apelante argumenta com a ausência da notificação para purgação da mora, conforme previsto no artigo 26, § 1º, da Lei 9.514/97, *in verbis*:

*“Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação”.*

A demandante argumenta, ainda, com a inexistência da notificação referente às datas das hastas públicas, no que teria sido contrariada a norma do artigo 27, §2º-A, da Lei 9.514/97, que dispõe nos seguintes termos:

*“A 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”.*

Julgou-se improcedente o feito, recorrendo a autora.

Pois bem.

Há certidão, expedida pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, datada de 13/05/2024, dando conta de que a autora-apelante foi pessoalmente notificado a fim de que purgasse a mora (fls. 307).

Viu-se cumprida, desse modo, a regra do artigo 26, §1º, da Lei 9.514/97.

No mais, diga-se que a norma do artigo 27, §2º-A, da Lei 9514/1997 foi observada pela ré-apelada, tendo em vista o envio de notificação ao endereço da devedora e ao e-mail indicado no contrato (fls. 335/348; fls. 349/351).

Ressalte-se entendimento desta Colenda Câmara no sentido de que a notificação acerca das datas dos leilões, enviada ao endereço constante do contrato, é válida, ainda que recebida por terceiro:

*Apelação Cível. Alienação fiduciária de imóveis. Ação anulatória de atos expropriatórios com lastro na Lei n.º 9514/97 c./c. consignação em pagamento. Inadimplemento. Providências administrativas para expropriação extrajudicial do imóvel. Alegação de preço vil atribuído ao imóvel arrematado por valor inferior a 50% do valor de mercado e de falta de notificação válida*

*para constituição da mora. Ação julgada procedente para reconhecer a nulidade do leilão extrajudicial por falta de notificação, tornando sem efeito a arrematação. Apelação do autor para majoração da verba honorária, da instituição financeira para manutenção dos atos expropriatórios, e do terceiro arrematante, para manutenção da arrematação, ante prova de notificação válida do devedor que possibilitava a purga da mora.*

*Apelação da instituição financeira provida e parcialmente provida a apelação do terceiro arrematante, ante a prova inequívoca de que válida a notificação acerca da designação de datas de leilão entregue no endereço do contrato, recepcionado por terceiro que nele se encontrava.* Apelação do autor prejudicada, dada a inversão do julgamento de primeiro grau. Decisão sobre tema não enfrentado em primeiro grau: inoccorrência de preço vil, conforme avaliação que o autor supunha inexistir, encartada com a defesa e não impugnada. Nesse ponto, também improcedente o pedido, a teor dos art. 27, § 2.º da Lei n.º 9514/97. Litigância de má-fé configurada, com aplicação de multa com lastro nos artigos 80, II e III, e 81 do CPC.

PROVIDO O RECURSO INTERPOSTO PELO CREDOR E PARCIALMENTE PROVIDO O RECURSO DO ARREMATANTE. NÃO CONHECIDO O RECURSO INTERPOSTO PELO AUTOR (TJSP; Apelação Cível 1004418-03.2021.8.26.0624; Relator: L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2022; Data de Registro: 30/09/2022 - grifo nosso).

Por derradeiro, não que se falar na aplicação do artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66, tal como pretende o autor-apelante.

Isso porque, o contrato foi celebrado em **13/02/2020**, logo, já na vigência da lei nº 13.465/2017, de modo que a purgação da mora pelo devedor fiduciante somente poderia ter sido feito até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor. Após averbada referida consolidação e até a data da realização do segundo leilão, cabe ao devedor tão só, o direito de preferência na aquisição do bem mediante o pagamento integral da dívida (inteligência dos artigos 26-A, § 2º, e 27, § 2º-B, ambos da lei nº 9.514/1997).

Acerca do tema, seguem alguns julgados desta C.  
Corte Bandeirante:

*“Agravado de instrumento. Ação anulatória de execução extrajudicial. Imóvel alienado fiduciariamente ao banco réu em garantia de contrato de mútuo. Decisão que indeferiu tutela de urgência, requerida para suspensão das praças de leilão extrajudicial já designadas. Inconformismo do autor. Não acolhimento. Consolidação da propriedade já efetivada ao credor fiduciário. Averbação na matrícula imobiliária que certifica o decurso do prazo de purgação da mora em procedimento de notificação dos devedores fiduciantes. **Atos do oficial de registro que gozam de fé pública. Contrato firmado já na vigência da Lei nº 13.465/2017, que veio a instituir diversas modificações na Lei nº 9.514/97, entre elas a restrição da aplicabilidade das disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca. Inexistente, portanto, a alegada possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, ante a inaplicabilidade do art. 34 do DL 70/66 ao caso. Purgação que se viabiliza apenas até a consolidação da propriedade, cabendo ao fiduciante,***

*após, apenas o exercício de direito de preferência no leilão. Autor, contudo, sequer realizou o depósito do valor integral da dívida com os acréscimos previstos no art. 27, § 2º-B, da Lei 9.514/97. Suposta ausência de intimação das datas do leilão que não justifica a suspensão pretendida. Ausência de elementos de convicção sugestivos de efetivo descumprimento pela credora fiduciária do procedimento previsto pela Lei nº 9.514/97. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Decisão mantida. Recurso não provido.*

*(...) Ademais, descabida a argumentação acerca da possibilidade de purgação da mora, tendo em vista que a alienação fiduciária do imóvel foi celebrada em 2019, já na vigência da Lei nº 13.465/2017, a qual veio a instituir diversas modificações na Lei nº 9.514/97, entre elas a restrição da aplicabilidade das disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca (do que não se trata o caso presente).*

*Assim sendo, ante a revogação do art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 pela Lei nº 13.465/2017, inaplicável ao presente caso a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, prevista no art. 34 do DL 70/1966. Ou seja, consolidada a propriedade do bem em favor do credor fiduciário, impossibilitada fica a purgação da mora, cabendo ao devedor fiduciante apenas o exercício de direito de preferência em leilão, tal como prevê o art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97.*

*(...) A propósito, impertinente o pleito de inversão do ônus da prova com base na disciplina do Código de Defesa do Consumidor, diploma inaplicável ao caso,*

*conforme tese consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento de recurso especial representativo de repetitivos (REsp 1.891.498/SP, rel. Marco Buzzi, j. em 25.10.2022 tema repetitivo nº 1095).” - (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2021498-84.2024.8.26.0000; Relatora: MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo; Data do Julgamento: 26/03/2024; Data de Registro: 26/03/2024 - grifo nosso).*

Enfim, mantém-se a sentença, com a majoração dos honorários advocatícios anteriormente fixados, que passam de 10% para 11% do valor da causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, ressaltando-se que a autora-apelante é beneficiária da justiça gratuita.

Tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Nesses termos, nego provimento ao recurso.

**ISSA AHMED**  
**Relator**