



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399806

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1061858-22.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante/apelado VITALINO ZANQUINI FILHO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso do réu e negaram provimento ao recurso do autor. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1061858-22.2023.8.26.0224

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Relatora: CLAUDIA MENGE

Apelantes/ Apelados: VITALINO ZANQUINI FILHO e BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

Ação: declaratória de nulidade de consolidação da propriedade

Comarca: Guarulhos – 3ª Vara Cível

Juíza Prolatora: Adriana Porto Mendes

Voto nº 8.142

APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. Ação declaratória de nulidade da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário de imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia do pagamento de crédito. Condução de leilão extrajudicial. Sentença de improcedência. Insurgência das partes.

- RECURSO DO RÉU. Preparo recolhido em patamar inferior ao devido. Fixação de prazo de cinco dias para comprovação da complementação da taxa judiciária, conforme previsão do art. 1007, §2º, do CPC. Não atendimento. Deserção. Inadmissibilidade do recurso.

- RECURSO DO AUTOR. Intimação. Constituição em mora. Regular consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. Observado procedimento disciplinado pela Lei nº 9.514/97. Ausência de vícios formais.

- Adjudicação do imóvel. Segundo leilão frustrado por ausência de licitantes. Quitação

da dívida e adjudicação do imóvel em favor do credor fiduciário. Inteligência ao art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/97. Tema nº 1.095/STJ. Sentença mantida.

RECURSO DO RÉU NÃO CONHECIDO.

RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSOS DE APELAÇÃO interpostos contra a r. sentença de fls. 331/333, de relatório adotado, de improcedência da **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** promovida por **VITALINO ZANQUINI FILHO** contra **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**.

Em razões recursais (fls. 343/358), o autor afirma que sua saúde estava “totalmente” debilitada por ocasião do inadimplemento das parcelas do contrato de financiamento. Argumenta que pagava as parcelas de forma regular até dezembro/2019, porém “por conta da Pandemia COVID-19, no mês de janeiro de 2020, o saldo devedor do apelante estava próximo ao limite de crédito” e “só foi debitado o valor de R\$ 309,20”, inferior ao devido. Aponta que o inadimplemento das parcelas de fevereiro e março/2020 ocorreu porque “foi acometido de COVID” e depois, em junho/2020, “foi acometido por um AVC” e, em novembro/2022, sofreu um “Infarto agudo do miocárdio”. Sustenta que, ao tempo da intimação para purgar a mora e para participar dos leilões “não gozava de condições psicológicas normais”, razão pela qual ela deve ser considerada irregular. Sustenta que deve ser

aplicado o Código de Defesa do Consumidor. Pugna pelo provimento do recurso e consequente declaração de procedência integral da demanda.

O réu, por sua vez, em razões recursais (fls. 405/413), defende a necessidade de revogação do benefício de justiça gratuita concedido ao autor para obrigá-lo ao pagamento das custas processuais.

Recursos tempestivos, destituído de preparo o do autor, porque deferidos os benefícios de justiça gratuita, e preparado de forma insuficiente o do réu, ambos respondidos (fls. 420/450 e 451/454).

II. Fundamentação

II.1. É objetivo do apelante a declaração de nulidade da consolidação da propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 92.640 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarulhos/SP, sob fundamento de que o inadimplemento das parcelas decorreu da sua condição de saúde e de que a intimação das datas designadas para a venda pública não é válida também em razão do seu estado de saúde.

Na origem, ao autor foi deferido o pedido de justiça gratuita e foi proclamada a improcedência da demanda. Contra esse resultado se volta a insurgência recursal

II.2. O recurso do réu é incognoscível, por falta de comprovação do integral recolhimento do preparo recursal.

No ato da interposição do recurso de apelação, o réu deixou de comprovar o recolhimento integral do preparo exigido para admissibilidade de suas razões de inconformismo, fato que acarreta obrigação de recolhimento complementar. Por isso, foi instado a regularizar o preparo, com observância do valor da causa, atualizado até a data da interposição do recurso, como base de cálculo da taxa judiciária, que incide à razão de 4% (quatro por cento).

O despacho endereçado ao réu (fls. 461/462) trouxe expressa determinação no sentido de que o preparo deveria ser complementado no prazo de 5 dias sob de pena de não conhecimento do recurso, bem como clara indicação das premissas a serem adotadas para tanto.

Em lugar de atender à ordem, o réu interpôs recurso de agravo interno (50000), que, por destituído de efeito suspensivo da eficácia da decisão recorrida, não constitui obstáculo ao curso do prazo de cinco dias para comprovar o recolhimento.

"Com efeito, facultado ao agravante o recolhimento a título de custas de preparo, e tendo ele se limitado a questionar a decisão de processamento por meio de agravo interno, recurso, como cediço, destituído de efeito suspensivo (e, além disso, desprovido), a hipótese é de decretação da deserção. Não se justifica, é bem de ver, a concessão de nova oportunidade para o recolhimento, visto que a imediata eficácia da decisão fez com que se esgotasse o prazo concedido."

Decorrido o prazo em 28/1/2025 (fl. 463), não veio aos autos a indispensável comprovação do recolhimento da taxa judiciária recursal (certidão de fl. 477).

Nesses termos, porque o réu não comprovou o recolhimento adequado e integral da taxa judiciária recursal - providência que constitui pressuposto de admissibilidade do apelo -, é imperiosa a conclusão de que o recurso por ele interposto é deserto e, portanto, incognoscível. Sem majoração dos honorários advocatícios, por não arbitrados na origem para pagamento pelo réu.

II.3. É incontroverso o inadimplemento das parcelas do contrato de mútuo garantido por alienação fiduciária do imóvel. Gira a controvérsia em torno da regularidade da intimação do autor para purgação da mora e do leilão extrajudicial realizado em 21/9/2020 e 1/10/2020, conduzido pelo réu Banco Santander (Brasil) S/A para venda do imóvel objeto da matrícula nº 92.640 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarulhos/SP.

A despeito da ampla admissão da incidência do Código de Defesa do Consumidor nos contratos bancários, nos termos da Súmula 297 do Superior Tribunal de Justiça, certo é que as partes se vincularam por força de negócio jurídico bilateral válido, a cujo cumprimento o autor estava obrigado. De tanto não se livra só por invocar disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Em relação à validade do procedimento expropriatório, o juízo *a quo* ponderou que:

“De acordo com os documentos juntados aos autos, o autor foi devidamente intimado a purgar a mora, e estava ciente das datas designadas para a realização dos leilões.

O Acidente Vascular Cerebral Hemorrágico sofrido pelo autor não justifica o atraso no pagamento das parcelas, pois os relatórios médicos

que acompanharam a inicial revelam que o autor permaneceu internado no período compreendido entre 12/06/2020 e 21/06/2020, sendo que as parcelas deixaram de ser pagas a partir de janeiro de 2020.

Na realidade, o autor já estava inadimplente quando sofreu o AVC, tanto que não juntou aos autos os comprovantes de pagamento das parcelas vencidas até junho de 2020.

O autor estava ciente do inadimplemento das parcelas e da possibilidade de início do procedimento que resultaria na consolidação da propriedade em caso de ausência de purgação da mora.

A notificação foi comprovada e não foi questionada.

Como consequência e considerando que o autor apresentou alegações genéricas a respeito da ausência de pagamento, não há como acolher o pedido.

Os documentos confirmam que a notificação foi realizada e que o pagamento não foi providenciado.

Consolidada a propriedade, não há impedimento à designação dos leilões, conforme disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97 (...)

Ademais, mais uma vez, o autor apresentou alegações genéricas e não instruíram corretamente a ação com a apresentação das cópias dos editais, do extrato com a apresentação do saldo devedor em aberto, além da cópia do procedimento instaurado perante o Oficial de Registro de Imóveis.

Os elementos apresentados não indicam a existência de falhas, tendo havido a intimação, consolidação da propriedade e designação dos leilões de acordo com os requisitos previstos na legislação em vigor.

Não há motivo para o reconhecimento da nulidade". (fls. 332/333).

O apelante não impugnou os fundamentos de forma específica e limitou-se a reiterar tese já rechaçada, no sentido de que sua condição de saúde tornaria inválidas as intimações para purgação da mora, bem como para notificação das datas do leilão. As razões recursais apresentadas têm elevado teor genérico e sequer mencionam a contradição evidenciada na sentença acerca do inadimplemento muito anterior às doenças do autor.

No que se refere à consolidação da propriedade fiduciária e condução de leilão, não há vício ou nulidade a ser declarada. Está na Lei nº 9.514/97 o regramento detalhado acerca do tema:

“Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da

situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

(...) Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel”.

Conforme já elucidado, o autor recebeu regular notificação para purgação da mora em 1/7/2020 por meio de Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos (fls. 242/252). Decorrido o prazo legal, sem pagamento, seguiram-se consolidação da propriedade e venda extrajudicial em leilão, de cujas datas o recorrente foi notificado por envio de telegrama ao endereço indicado em 9/9/2020 (fls. 283/288), antecedida por correspondência eletrônica enviada em 2/9/2020 (fls. 274/275). É o que fica evidenciado pelo extenso substrato documental juntado, sequer impugnado de forma específica pelo autor.

Cabe destacar que, no momento das intimações para purgação da mora e para participação no leilão, em julho e setembro/2020, o autor já estava em casa, pois a internação em razão do AVC encerrou-se em 21/6/2020. Nenhuma é a comprovação de que os problemas narrados pelo autor acarretaram sua incapacidade de compreensão das notificações enviadas, certo de que a falta de discernimento não pode ser presumida. Os problemas cardíacos enfrentados em novembro/2022 tampouco podem ser tomados como hábeis para afastar as obrigações assumidas, já que muito posteriores aos eventos aqui analisados. Nenhuma, pois, a irregularidade no procedimento adotado pelo réu.

II.4. A venda do imóvel a terceiro quer no primeiro, quer no segundo leilão poderá gerar crédito ao devedor fiduciante, correspondente à importância que ultrapassar o valor da dívida e das despesas. Nas hipóteses em que não houver interessados na aquisição do imóvel em leilão ou em que os lances não atingirem o valor mínimo, a lei prevê que a dívida é extinta, o devedor fiduciante fica exonerado da obrigação e o credor fiduciário fica com o imóvel. Nessa circunstância, tida pela lei como excepcional, não cabe cogitar de devolução de qualquer valor ao devedor fiduciante, porque o valor pelo qual o imóvel é adjudicado ao credor é idêntico ao da dívida.

Essa foi a situação ocorrida com a dívida do autor. Frustrada a venda do imóvel a terceiros, o bem passou ao domínio do credor fiduciário, o réu, a dívida foi extinta e autor e réu foram exonerados de suas obrigações (fls. 289/290).

Em outras palavras, o imóvel sobre o qual recaiu a garantia de alienação fiduciária foi adjudicado em favor do credor, segundo procedimento extrajudicial previsto na lei de regência, sem máculas ou contratemplos e do qual não restou saldo em favor do autor.

Assim, é caso de confirmar a acertada solução que ao litígio empregou o juízo singular e de desprover o recurso. E, como consequência do integral decaimento recursal, em atenção ao que preceitua o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 10% para 15% do valor atualizado da causa os honorários devidos pelo autor à advogada do réu, observada a gratuidade de que se beneficia.



III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO** do recurso do réu e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do autor.

CLAUDIA MENGE

Relatora