



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405435

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002042-27.2024.8.26.0337, da Comarca de Mairinque, em que são apelantes ANTONIO MARCOS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e CRISTIANE ALVES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ORE SECURITIZADORA 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) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002042-27.2024.8.26.0337

Comarca: Mairinque

Apelantes: Antonio Marcos da Silva e CRISTIANE ALVES DA SILVA

Apelado: Ore Securitizadora S.A.

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Camila Mota Giorgetti

VOTO Nº 11684/2025 (EMG)

APELAÇÃO – Alienação Fiduciária – Ação declaratória de nulidade do procedimento de execução extrajudicial de bem imóvel dado em garantia – Sentença de improcedência – Apelo dos devedores fiduciários – Alegação de ausência de intimação pessoal para purgação da mora rejeitada – Certidões coligidas nos autos nas quais se verifica a oposição de assinatura de ambos os devedores – Regularidade do procedimento de consolidação da propriedade ante a ausência de purgação da mora – Procedimento expropriatório iniciado na vigência da Lei nº 13.465/2017 – Impossibilidade de purga da mora após a consolidação da propriedade em decorrência das alterações introduzidas pela referida Lei – Tese firmada no julgamento do REsp 1.942.898/SP pela Segunda Seção do C. Superior Tribunal de Justiça – Alegação de ausência de intimação pessoal sobre as datas dos leilões não acolhida – Conjunto probatório comprova a ciência dos devedores, tendo inclusive juntado o edital no ato de propositura da demanda – Efetivo prejuízo, ademais, não evidenciado, uma vez que os devedores não demonstraram capacidade financeira para efetuar o pagamento da dívida, tampouco revelaram a intenção de fazê-lo, dada a ausência de requerimento de depósito do montante – Honorários de sucumbência majorados, ressalvado o benefício da justiça gratuita concedido na origem – Tema 1059 do C. STJ – Sentença mantida – Recurso IMPROVIDO

Trata-se de apelação interposta por **ANTONIO MARCOS DA SILVA e OUTRA** em face de **ORE SECURITIZADORA S.A** contra a r. sentença proferida a fls. 296/299, que julgou improcedente a pretensão inicial e condenou os autores ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, ressalvado o benefício da justiça gratuita concedido na origem.

Em suas razões recursais a fls. 302/321, sustentam os autores que (i) não foram intimados pessoalmente acerca da data dos leilões extrajudiciais; (ii) evidenciado o vício em qualquer de suas fases, tal procedimento deve ser anulado desde o início; (iii) o devedor possui o direito de preferência na aquisição do bem, necessitando de ser comunicado previamente. Pugna o provimento do recurso e, por conseguinte, a reforma da sentença para que seja decretada a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade devido à ausência de intimação pessoal para fins de purgação da mora e ciência das datas designadas para os leilões, bem como para declarar o direito à purgação do débito na forma do artigo 39 da Lei nº 9.514/1997.

Recurso tempestivo e sem preparo, haja vista a benesse concedida na origem.

Nas contrarrazões a fls. 325/340, a ré postula a manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso **NÃO** comporta **PROVIMENTO**.

Os devedores fiduciantes ajuizaram a presente demanda anulatória sob o argumento de irregularidades de procedimento de execução extrajudicial de bem imóvel dado em garantia.

O instrumento juntado a fls. 59/81 demonstra que as partes celebraram na data de 13/01/2016 contrato de *“compra e venda, com pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel em garantia de pagamento e outras avenças”*, referente à lote de terreno situado na Rua 11, lote 34, quadra M,

loteamento Portal dos Pássaros, registrado sob a matrícula nº 6.675 do Oficial de Registro de Imóveis de Mairinque.

O inadimplemento da obrigação de pagar as parcelas acordadas ensejou em 14/07/2023 o requerimento de intimação pessoal dos devedores para purgação da mora no prazo de 15 dias, conforme preceitua o § 1º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, diligência essa devidamente cumprida na data de 15/08/2023, como se observa nas certidões assinadas por eles a fls. 261/262 e 263/264.

A certificação da inobservância do prazo legal para purgação da mora lastreou o requerimento de averbação da consolidação da propriedade, levada a efeito pelo Oficial de Registro na data de 10/11/2023, de acordo com a averbação da matrícula Av-6 carreada a fls. 179/182.

A partir do quadro fático delineado nos autos, conclui-se pela regularidade da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, dada a falta de purgação da mora, em que pese os devedores fiduciários tenham sido intimados pessoalmente para tanto.

Nessa linha, como o procedimento expropriatório se iniciou na vigência das alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017, a pretensão de purgação da mora após a consolidação da propriedade não encontra legal, consoante já decidiu a Segunda Seção do C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.942.898/SP:

“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.)

Com a consolidação da propriedade, procedeu-se à oferta do bem em leilão público, conforme preceitua o *caput* do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, tendo sido o primeiro designado para a data de 08/12/2023 e, o segundo, 13/12/2023.

Para fins de exercício do direito de preferência, houve envio de e-mail na data de 29/11/2023 para o endereço eletrônico do devedor, além de telegramas na mesma data para o endereço onde efetivada anteriormente a intimação pessoal e também onde se situa o imóvel alienado, como se constata a fls. 276 e 266/273, não obstante tenha retornado com a informação de “ausente”.

A esse respeito, cumpre destacar o disposto no § 2º-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, incluído pela Lei nº 13.465/2017, segundo o qual *“para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico”*.

Conquanto não se olvida do entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça acerca da necessidade de intimação pessoal inclusive nessa hipótese, conclui-se pela ciência dos devedores das datas designadas dos leilões, tanto que juntaram o edital a fls. 44/54 no ato de propositura da demanda.

Outrossim, não se afigura suficiente para decretação da nulidade dos leilões a mera alegação de ofensa ao direito de preferência se não evidenciado o efetivo prejuízo no caso concreto, porquanto os devedores não demonstraram a real capacidade de pagamento da dívida, tampouco revelaram a intenção de fazê-lo, dada a ausência de requerimento de depósito do montante.

Destarte, por qualquer ângulo que se analise, a improcedência da

demanda era mesmo de rigor.

Em razão da sucumbência, majoro os honorários advocatícios fixados na origem para 13% do valor da causa, com esteio na tese firmada no julgamento do Tema 1059 do C. Superior Tribunal de Justiça, ressalvada a suspensão da exigibilidade ante a concessão do benefício da justiça gratuita.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)