



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407237

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025998-96.2023.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante RICARDO CORDEIRO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO BRADESCO 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 sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44.576

Apelação nº 1025998-96.2023.8.26.0405

Comarca: Osasco – 3ª Vara Cível

Ação: Anulatória de leilão extrajudicial c.c. tutela provisória antecipada

Apelante: Ricardo Cordeiro da Silva

Apelado: Banco Bradesco S/A

APELAÇÃO. Ação declaratória de nulidade de leilão extrajudicial. Alienação fiduciária. Bem imóvel. Sentença de improcedência. Inconformismo. Não acolhimento. O art. 27, § 2º A, da Lei nº 9.514/97, exige que a comunicação dos leilões extrajudiciais seja realizada nos endereços constantes do contrato, inclusive por meio eletrônico, não sendo exigida a intimação pessoal. A instituição financeira credora demonstrou o envio de notificações ao endereço constante no contrato, o que é suficiente, dentro da legalidade estrita, para caracterizar a ciência do devedor. Comprovada a ciência inequívoca do devedor sobre a data do leilão, não há nulidade a ser reconhecida. Precedentes. Exercício do direito de preferência que exige o pagamento pelo devedor fiduciante do valor global da dívida acrescido de despesas. Exegese do artigo 27, § 2º-B e §3º, da Lei nº 9.514/97. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Da r. sentença que julgara improcedentes os pedidos formulados na inicial (fls. 183/187), apela o vencido (fls. 190/200) pleiteando a reforma do julgado.

Em suas razões recursais sustenta que adquiriu o imóvel objeto de leilão, realizando junto ao banco apelado contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária do próprio imóvel. No entanto, devido a uma intensa crise financeira, deixou de cumprir sua obrigação contratual,

tendo tomado conhecimento, posteriormente, de que o imóvel havia sido leiloado. Salienta que não foi notificado sobre os eventos, sendo suprimido o direito de preferência, o que resulta em vício procedimental e nulidade dos leilões e seus efeitos.

Articula que houve má valoração da prova, deixando-se de adentrar nas peculiaridades contidas nos documentos de fls. 113/115, o que resultou em decisão que não adere à realidade e descarta a fragilidade probatória, culminando na tão repelida insegurança jurídica relacionada à matéria. Ressalta as formalidades do procedimento da Lei nº 9.514/97, em especial nos artigos 26 e 27.

Adverte que, muito embora os leilões extrajudiciais tenham sido negativos, possibilitando a venda via novos leilões ou direta e arrematação, a nulidade procedimental anterior gera a nulidade, inclusive, da arrematação, a qual, diferentemente do quanto assinalado na r. sentença, não convalida o vício procedimental. Cita precedentes.

Pontua que o art. artigo 27, § 2-A da Lei 9.514/97, determina que o fiduciante deve ser previamente notificado sobre os leilões, possibilitando assim o exercício do direito de preferência, com a respectiva intimação por correspondência dirigida ao seu endereço e também por e-mail, de forma complementar. Requer o provimento do apelo.

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido (fls.204/219).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O ponto nodal do presente recurso recai sobre a nulidade, ou não, do procedimento dos leilões extrajudiciais realizados, em razão de alegada ausência de intimação pessoal do devedor.

Malgrado o inconformismo do recorrente, não se verifica qualquer vício, tampouco se divisa fundamentação

suficiente para afastar o decreto de improcedência da demanda.

De plano, marque-se que não há dúvida sobre a necessidade de intimação pessoal do devedor acerca do leilão. Nesse sentido: AgInt nos EDcl no AREsp n. 490.517/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/8/2019, DJe de 2/9/2019.

Em consequência, se ausente a notificação, deve ser anulado o leilão, esta é a regra geral.

Como cediço, a tentativa de intimação do devedor fiduciante no endereço indicado no contrato equivale à sua constituição em mora, visto que ele tem o dever de manter seus dados cadastrais atualizados, como medida de boa-fé contratual.

Na peculiaridade dos autos, observa-se que o requerido comunicou aos devedores, mediante correspondência dirigida ao endereço constante do contrato (fls. 85, item 2), acerca das datas do 1º e 2º leilão público (03/05/2023 e 10/05/2023), cumprindo o requisito do art. 27, §2º-A da Lei nº 9.514/1997 (fls. 113/115).

A propósito, o art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/97, prevê: *“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”*.

A questão fora detalhadamente apreciada pelo Juízo *a quo* (fls. 186). Ou seja, o banco apelado cumpriu as exigências previstas na lei.

Impende marcar que a lei admite a intimação por correio eletrônico, de forma a se prescindir maior formalidade. Não se exige a assinatura do próprio destinatário e a efetiva entrega pode ser dispensada pela aplicação da chamada teoria dos atos próprios, como no caso de mudança de endereço sem atualização cadastral.

Outrossim, acresça-se da fundamentação da r. sentença objurgada:

“o 1.º e o 2.º leilão encerraram-se sem licitantes, pelo que foram lavrados os autos de leilões negativos (fls. 119 e 120).

Com efeito, do ponto de vista jurídico, após a realização dos dois primeiros leilões, a dívida é extinta, ficando a propriedade do imóvel definitivamente nas mãos do credor, nos termos do art. 27, § 5.º, da Lei n.º 9.514/1997: § 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

Nesse sentido, foi juntado o termo de declaração de leilões e quitação da dívida à fl. 121.(...)

Neste contexto, após os leilões públicos, desaparece o dever do credor de notificar os fiduciantes sobre a realização de leilões particulares, já que, a esta altura, os atos sobre o imóvel inserem-se no livre exercício do direito de propriedade da instituição financeira (...)

Posteriormente, em 23/06/2023, houve arrematação do imóvel por terceiro arrematante, em leilão particular (fls. 122/127).

Em verdade, os autores foram de tudo cientificados e estão apegados a uma formalidade para reverter algo já consolidado de forma a prejudicar terceiro de boa-fé, arrematante/adquirente do imóvel.

Admitir a anulação do procedimento sem que exista oferta real ou previsão legal de exercício do direito de preferência corresponderia a medida meramente dilatória tendente ao mesmo resultado, notadamente quando há sólidos elementos indicando ciência tempestiva acerca da realização do procedimento expropriatório, sem olvidar a mora inequívoca.

Ademais, não restou efetivamente demonstrado nos autos efetivo interesse dos autores em exercer seu direito de preferência, não passando seus argumentos nesse sentido de meras ilações.

Assim, na prática, não se verificou a ocorrência de qualquer ilegalidade no procedimento extrajudicial adotado pelo banco, tendo sido necessária a realização de leilões para

a alienação do imóvel dado em garantia fiduciária da cédula de crédito bancário, visando a quitação do débito garantido.

Para o que interessa no caso em apreço, sem a purga da mora pelos autores, a despeito de instados a fazê-lo, após a consolidação da propriedade do bem pelo credor fiduciário, foram realizados leilões do bem, sem vícios e sem a necessidade de intimação, do que restou arrematado por terceiro de boa-fé.

Destarte, reconhecida a regularidade do procedimento extrajudicial, e tendo em vista a consolidação da plena propriedade do imóvel ao credor fiduciário, sendo-lhe possível dispor do bem da forma que lhe conviesse, do que resultou leilão extrajudicial e arrematação do imóvel por terceiro de boa-fé, não se verifica no caso concreto qualquer nulidade, ou irregularidade capaz de macular o ato. Assim, ausente a demonstração de prejuízo a ensejar a declaração de nulidade do procedimento extrajudicial promovido pela parte demandada, revelam-se improcedentes os pedidos formulados” (fls. 186/187).

De mais a mais, havendo indicação segura de que o devedor tinha conhecimento prévio daquele ato, não há motivo para anulá-lo.

Com efeito, mesmo que não tivesse sido realizada regularmente a comunicação, os elementos dos autos indicam que não houve surpresa para os autores, inclusive porque, na inicial, foi formulado pedido para concessão de tutela de urgência para que houvesse a suspensão dos efeitos dos leilões. Ora, é evidente que tinham conhecimento do ato, não se podendo cogitar da nulidade pleiteada.

Em casos análogos ao dos autos, colhem-se precedentes desta C. Corte de Justiça:

“DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. APELAÇÃO. NULIDADE DE LEILÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Trata-se de recurso de apelação interposto pela autora contra sentença que julgou improcedente a ação anulatória. A autora afirma que não foi notificada pessoalmente sobre as datas dos leilões, o que configuraria nulidade do procedimento. II. Questão em

Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar se a intimação da devedora sobre a realização dos leilões extrajudiciais do imóvel ocorreu em conformidade com o art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, de modo a afastar a nulidade do procedimento. III. Razões de Decidir 3. O art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97 exige que a comunicação dos leilões extrajudiciais seja realizada nos endereços constantes do contrato, inclusive por meio eletrônico. 4. A instituição financeira apelante demonstrou o envio de notificações ao endereço constante no contrato, mesmo da procuração, sendo o telegrama recebido por pessoa que se encontrava no local, o que é suficiente para caracterizar a ciência do devedor. A petição inicial remete a sítio eletrônico de acompanhamento dos lances. Comprovada a ciência inequívoca do devedor sobre a data do leilão, não há nulidade a ser reconhecida. Sentença mantida. IV. Dispositivo 5. Recurso desprovido” (Apelação Cível 1034314-67.2023.8.26.0577; Relator (a): Mara Trippo Kimura; Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma III (Direito Privado 2); Foro de São José dos Campos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/04/2025; Data de Registro: 11/04/2025)

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR. NOTIFICAÇÃO REALIZADA NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514/97. CIÊNCIA INEQUÍVOCA COMPROVADA. SENTENÇA REFORMADA. I. CASO EM EXAME Apelação cível interposta pelo Banco Bradesco S.A. contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por Maíra Monteiro Miranda Barboni em ação com pedido de leilão extrajudicial de imóvel financiado, sob a alegação de ausência de intimação pessoal da devedora. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A questão em discussão consiste em determinar se a intimação da devedora sobre a realização dos leilões extrajudiciais do imóvel ocorreu em conformidade com o art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, de modo a afastar a nulidade do procedimento. III. RAZÕES DE DECIDIR O art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97 exige que a comunicação dos leilões extrajudiciais seja realizada nos endereços constantes do contrato, inclusive por meio eletrônico, não impondo a necessidade de intimação pessoal. A instituição financeira apelante demonstrou o envio de notificações ao endereço constante no contrato, sendo o telegrama recebido por pessoa que se encontrava no local, o que é suficiente para caracterizar a ciência do devedor. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo entende que, quando comprovada a ciência inequívoca do devedor sobre a data do leilão, não há nulidade a ser reconhecida. O

ajuizamento da ação pela autora antes da data do leilão demonstra seu conhecimento sobre o procedimento, reforçando a inexistência de prejuízo e afastando a alegação de nulidade. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso provido. Tese de julgamento: A intimação do devedor acerca do leilão extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária é válida quando realizada nos endereços constantes do contrato, conforme previsto no art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, não sendo exigida a intimação pessoal. A ciência inequívoca do devedor sobre a realização do leilão afasta a alegação de nulidade do procedimento. Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/97, art. 27, § 2º-A. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2324069-52.2024.8.26.0000, Rel. Des. Lígia Araújo Bisogni, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 19.12.2024; TJSP, Apelação Cível nº 1032866-27.2022.8.26.0405, Rel. Des. Emílio Migliano Neto, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 26.06.2024” (Apelação Cível 1000161-72.2023.8.26.0103; Relator (a): Maria Fernanda de Toledo Rodovalho; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caconde - Vara Única; Data do Julgamento: 06/03/2025; Data de Registro: 06/03/2025)

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. ALEGAÇÃO DE FALTA DE INTIMAÇÃO REGULAR PARA PURGAÇÃO DA MORA, BEM COMO DA DESIGNAÇÃO DE DATAS PARA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. CONSTATAÇÃO DE EFETIVA EXISTÊNCIA DAS INTIMAÇÕES. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA EM VIRTUDE DA ATUAÇÃO RECURSAL. APELO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Nos contratos de financiamento imobiliário garantidos por alienação fiduciária, a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade e do leilão extrajudicial está condicionada à intimação do devedor para purgar a mora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97. 2. Restando comprovado que o devedor fiduciante foi regularmente intimado pelo oficial de registro de imóveis e recusou-se a assinar a notificação, é de se reconhecer a satisfação do requisito formal exigido em lei, configurando-se a sua inércia no cumprimento da obrigação. 3. A previsão contratual de constituição de procuração recíproca entre os devedores, com concessão de poderes mútuos para recebimento de notificações extrajudiciais, é válida e eficaz, não se exigindo intimação pessoal de cada um dos coobrigados, especialmente quando pactuada de forma irrevogável e irretratável. 4. Aplica-se ao caso a Lei 9.514/97, com a sua redação anterior à alteração introduzida pela Lei

13.465/2017, nos termos do acórdão proferido por esta Corte no incidente de resolução de demandas repetitivas (Tema 26, proc. Nº 2166423-86.2018.8.26.0000). 5. De acordo com a disciplina fixada por essa lei, que se reporta expressamente ao artigo 34 do Decreto-lei nº 70/66, é perfeitamente admissível o exercício da emenda da mora até a oportunidade da arrematação. Ainda, em virtude da expressa referência ao procedimento previsto no Decreto-lei nº 70/66, faz-se necessária a intimação do devedor da designação dos leilões. 6. No caso concreto, restou demonstrado que os devedores foram efetivamente intimados sobre as datas designadas para os leilões, circunstância corroborada pelo próprio ajuizamento da demanda, evidenciando sua inequívoca ciência dos atos. 7. Em razão do resultado deste julgamento e em atenção à norma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, considerando a atuação acrescida, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial para R\$ 2.000,00, persistindo, naturalmente, a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial” (Apelação Cível 1000421-04.2020.8.26.0153; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cravinhos - 2ª Vara; Data do Julgamento: 10/04/2025; Data de Registro: 10/04/2025)

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO E SUSPENSÃO DE LEILÃO – Contrato de Mútuo - Imóvel ofertado como garantia – Parcelas vencidas e ausência de purgação da mora pelos devedores – Consolidação da propriedade – Ausência de surpresa - Realização dos leilões com ciência prévia dos requerentes – Aviso de recebimento assinado por terceiro – Validade - Procedimento administrativo em consonância com as determinações legais – Apelo desprovido” (Apelação Cível 1021600-44.2023.8.26.0361; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2024; Data de Registro: 14/06/2024)

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. Autora que alega irregularidades na notificação das datas dos leilões extrajudiciais e alienação por preço vil. Sentença de improcedência. Apelo da requerente. Alegação de ilegitimidade passiva afastada. Alienação fiduciária de imóvel. Inadimplemento do financiamento incontroverso. Regular constituição em mora, atestada por Oficial de Registro de Imóveis competente. Consolidação da propriedade em nome do banco requerido. Notificações das datas dos leilões encaminhadas ao endereço constante no contrato, além de

envio ao endereço eletrônico e publicação do edital em jornal. Notificações que se reputam válidas. Manutenção da multa por litigância de má-fé. Alegação de alienação por preço vil. Aplicação do art. 27, §2º, da Lei nº. 9.514/97. Alienação pode ser realizada pelo montante total da dívida acrescido das demais despesas do imóvel. Não configuração. Precedentes. Procedimento expropriatório regular. Sentença mantida. Recurso não provido" (Apelação Cível 1008198-69.2023.8.26.0077; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2024; Data de Registro: 24/09/2024)

Assim, evidentes as intimações para purgação da mora e das datas dos leilões, restando ainda inequívoca a ciência do autor acerca do certame em questão, improcede o pedido, ausente qualquer nulidade.

Por fim, o exercício do direito de preferência, conforme disposto no artigo 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97 (dispositivo incluído pela Lei nº 13.465/2017) refere-se ao direito do devedor fiduciante de adquirir o imóvel pelo preço corresponder ao valor da dívida (somados encargos e despesas), a partir da averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do 2º leilão.

Assim, o exercício do direito de preferência exige do devedor fiduciante o pagamento do valor global da dívida, que inclui o saldo devedor do contrato e as despesas, conforme art. 27, § 3º da Lei nº 9.514/97:

“§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro”.

A despeito de o apelante manifestar, de forma incessante, o interesse em exercer o direito de preferência, não se infere dos autos que tenha cumprido com o disposto no dispositivo legal supracitado, uma vez que não houve a quitação integral do contrato.

Objetivamente inviável, por conseguinte, qualquer alteração no r. julgado de primeiro grau.

Por esses fundamentos, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Por fim, em virtude do trabalho adicional desenvolvido em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária ao percentual de 15% do valor atualizado da causa (observada a Súmula nº 14 do Superior Tribunal de Justiça: *“Arbitrados os honorários advocatícios em percentual sobre o valor da causa, a correção monetária incide a partir do respectivo ajuizamento”*), ressalvado o disposto no artigo 98, § 3º, do mencionado Estatuto Processual.

RÔMOLO RUSSO
Relator