



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000411397

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2389782-71.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MESSIAS FONSECA e ZULEIKA DUARTE DE CARVALHO, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso de agravo de instrumento, prejudicado o agravo interno.** V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº: 2389782-71.2024.8.26.0000.

Agravo regimental nº: 2389782-71.2024.8.26.0000/50000.

Agravantes: Messias Fonseca; Zuleika Duarte de Carvalho.

Agravado: Banco Santander (Brasil) S/A.

Ação: Anulatória (nº 1016021-85.2024.8.26.0004).

Comarca: São Paulo – FR XII de Nossa Senhora do Ó – 4ª Vara Cível.

Juiz prolator: Murillo D'Avila Vianna Cotrim.

Voto nº 40.669

Agravo de instrumento. Alienação fiduciária de imóvel. Suspensão de efeitos de leilão extrajudicial. Regularidade do procedimento expropriatório. Parte autora que teve ciência prévia das datas dos leilões antes da realização das praças. Finalidade alcançada. Prejuízo não demonstrado. Intimação encaminhada ao condomínio edilício e entregue ao responsável pelo recebimento da correspondência. Artigos 248, § 4º, do CPC e 26, §3º-B, da Lei nº 9.514/97. Decisão mantida. Agravo de instrumento improvido, prejudicado o agravo interno.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 282/283 dos originais que, nos autos de ação anulatória de execução extrajudicial, indeferiu a liminar que visava à suspensão dos efeitos do leilão extrajudicial.

Inconformados, recorrem os agravantes alegando, em síntese, a nulidade do procedimento extrajudicial,

visto que não foram intimados pessoalmente acerca das datas dos leilões do bem *sub judice*, motivo pelo qual pugnam pela sua suspensão. Aduzem a insuficiência das intimações realizadas por meio de telegrama, *e-mail* e edital. Defendem que referidos documentos foram apresentados pela arrematante, e que o banco deixou de apresentar resposta, sendo devida a aplicação dos efeitos da revelia. Afirmam que a intimação por edital é medida excepcional, e que somente pode ser realizada quando esgotadas as tentativas de localização pessoal dos devedores. Ainda, apontam que o telegrama foi entregue para terceiro desconhecido e que não há prova do recebimento dos *e-mails* enviados. Sustentam que a mera ciência da data do leilão por meios informais não afasta a necessidade de notificação pessoal dos devedores, a fim de possibilitar o exercício do direito de preferência. Requerem a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da r. decisão. Pugnam pela concessão do benefício da gratuidade.

O recurso foi recebido no efeito meramente devolutivo por meio do despacho de fls. 80/81, contra o qual foi interposto agravo interno.

É o relatório.

De plano, ante o julgamento do presente recurso de agravo de instrumento, dou por prejudicado o agravo interno interposto.

Ainda, concedo o benefício da justiça

gratuita tão somente para fins de processamento do presente recurso, vez que o pedido não foi analisado pelo juízo de origem, sob pena de supressão de instância.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação que visa a anulação de procedimento expropriatório, ajuizada pelos agravantes em face do agravado, sob o argumento de que não foram intimados pessoalmente acerca das datas designadas para o leilão.

Ocorre que, como bem mencionado na r. decisão agravada, não assiste razão aos agravantes.

Com efeito, ante o incontroverso inadimplemento contratual, e notificação para purgação da mora, foi promovida a consolidação da propriedade, consoante determina o artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, conforme averbado por Cartório de Registro de Imóveis (fls. 169/176 dos originais).

No mais, não se desconhece a alteração legislativa promovida pela Lei nº 13.465/17, que incluiu o § 2-A ao art. 27 da Lei nº 9.514/97, para estabelecer o dever de o credor fiduciário comunicar o devedor a respeito das datas, horários e locais dos leilões extrajudiciais, prestigiando o entendimento firmado pela Jurisprudência, que mesmo antes da expressa previsão legal já considerava indispensável a intimação pessoal da parte da data designada para os leilões do imóvel em

processo de execução (*STJ AgInt no AREsp 1109712/SP, REsp 1447687/DF, REsp 1.447.687-DF*).

Ocorre que, na hipótese em testilha, inequívoca a efetiva intimação dos agravantes acerca das datas dos leilões, conforme se deduz dos documentos de fls. 229/248 dos originais.

Como bem apontou a r. decisão: *“conforme se infere dos telegramas de fls. 234/239, as intimações foram enviadas para o endereço que os autores indicaram como domicílio no contrato firmado com a instituição financeira ré (fls. 180/195), o que atende ao disposto artigo 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, sendo, em juízo de cognição sumária, válida sua entrega que, aparentemente, foi feita a funcionário da portaria de condomínio edifício. Além disso, houve o envio das notificações por meio eletrônico (fls. 230/233) e divulgação por meio de edital, utilizando-se a ré de 3 (três) canais de comunicação distintos para a divulgação dos leilões para os autores.”*

Cabe ressaltar que não se verifica qualquer irregularidade no recebimento do telegrama por terceiro, sendo aplicável, por analogia, o disposto no artigo 248, §4º, do CPC, de modo que é válida a entrega da carta a funcionário responsável pelo recebimento da correspondência, a teor do disposto no artigo 26, § 3º-B, da Lei nº 9.514/97.

Em casos semelhantes, já decidiu este E. Tribunal:

“Apelação. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Alienação fiduciária de bem imóvel. Alegação de ausência de intimação pessoal. Sentença de improcedência. Apelação da autora. Desacolhimento. Autora regularmente notificada para purgação da mora. Certidão do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Inadimplemento incontroverso. Consolidação regular da propriedade. Notificação dos leilões recebida sem ressalvas em condomínio edilício nos termos do art. 248, §4º do Código de Processo Civil e art. 26, §3º-B da Lei nº 9.514/97. Regularidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade pelo credor fiduciário. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.” (Apelação Cível nº 1023063-62.2022.8.26.0100; Rel. Des. Celina Dietrich Trigueiros; 27ª Câmara de Direito Privado; j. em 27.06.2023)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Alienação fiduciária de bem imóvel. Decisão que deferiu a liminar. Vícios procedimentais arguidos não vislumbrados. Intimação pessoal para purga da mora. Notificação acerca dos leilões via telegrama, “WhatsApp”, e-mail e publicação em jornal. Recebimento por terceiro, em portaria, autorizada. Inteligência dos arts. 248, §4º, CPC e 26, §3º-B, da Lei n. 9.514/97. Requisitos para concessão da tutela não preenchidos. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido.” (Agravo de Instrumento nº 2077356-37.2023.8.26.0000; Rel. Des. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. em 10.05.2023)

Ademais, verifica-se que, no caso em apreço, os autores tomaram conhecimento das praças antes de sua realização, por outros meios, notadamente tendo em vista o ajuizamento da presente ação na mesma data do 1º leilão (que restou negativo) (fls. 254 dos originais), e antes do 2º leilão, de modo que foi atingida a finalidade da notificação, qual seja, a de permitir o exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel no leilão, inexistindo nos autos qualquer elemento a indicar que tenha intenção real de quitar o débito exequendo.

Nesse sentido, vale conferir o seguinte julgado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA - AUTORES QUE JUNTARAM AOS AUTOS CÓPIAS DO EXTRATO MENSAL DE CONTA BANCÁRIA E DE CARTEIRA DE TRABALHO - COMPROVAÇÃO DE QUE FAZEM JUS AOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA - PROVA EM CONTRÁRIO - NECESSIDADE - TUTELA DE URGÊNCIA - SUSPENSÃO DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS - AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL COM A INDICAÇÃO DE QUE OS DEVEDORES FORAM INTIMADOS PARA A PURGAÇÃO DA MORA, PORÉM PERMANECERAM INERTES - CIÊNCIA DAS DATAS DOS LEILÕES ANTES DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA - FINALIDADE ATINGIDA - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL QUE, POR ORA, NÃO É DE SER TRATADA, NA MEDIDA EM QUE

INTERESSA PARA EVENTUAL ARREMATACÃO, A QUAL OS AUTORES NÃO TÊM CONHECIMENTO. Agravo de instrumento parcialmente provido.” (Agravo de Instrumento nº 2257753-67.2018.8.26.0000; Rel. Des. Jayme Queiroz Lopes; 36ª Câmara de Direito Privado do TJSP; j. em 11.04.2019 – grifo nosso).

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pedido de anulação de procedimento extrajudicial. Ausência de intimação das datas de realização do leilão. Autora que teve ciência das datas antes da realização das praças. Prejuízo não demonstrado. Finalidade da intimação preenchida no caso. Consolidação da propriedade anterior à vigência da Lei nº 13.465/2017. Inexistência de ofensa ao contraditório e à ampla defesa. Constitucionalidade da Lei 9.514/97. Recurso desprovido”. (Apelação 1008257-17.2016.8.26.0008; Rel. Des. Milton Carvalho; j. em 17.05.2018).

No mais, não há se falar em purgação da mora após a consolidação da propriedade, mas em direito de preferência para adquirir o imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida, definida no §3º do artigo 27 da Lei n.º 9.514/97 como *“o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais”.*

Importa lembrar que a alienação fiduciária foi instituída com o objetivo de propiciar uma maior garantia de

pagamento, podendo o devedor que se sentir prejudicado, a qualquer tempo, socorrer-se do Poder Judiciário.

O que não se permite é a utilização da Justiça como forma protelatória para deixar de quitar o débito e permanecer indevidamente na posse do imóvel, observado, aqui, que os autores se acham inadimplentes.

Por fim, cabe ressaltar que o agravado ainda não foi citado, de modo que não há falar em aplicação dos efeitos da revelia.

Destarte, mantém-se a decisão recorrida por seus próprios fundamentos.

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso de agravo de instrumento, prejudicado o agravo interno.**

WALTER EXNER

Relator