



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000416273

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000227-27.2024.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes NIVIO MACHADO DOMINGUES e ELOISA HELENA BRUNELLI DOMINGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COOPERATIVA SICOOB UNIMAIS METROPOLITANA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO.

ACORDAM, em Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma V (Direito Privado 3) do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com majoração dos honorários sucumbenciais. V. U. Sustentou oralmente a advogada Juliana Ferreira Souza Sakuma, OAB/SP 307.711.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente sem voto), MARCOS DE LIMA PORTA E RUI PORTO DIAS.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

INAH DE LEMOS E SILVA MACHADO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000227-27.2024.8.26.0003

Relatora: Inah de Lemos e Silva Machado

Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 – Turma V

Apelantes: Nivio Machado Domingues e Eloisa Helena Brunelli Domingues

Apelado: Cooperativa Sicoob Unimais Metropolitana - Cooperativa de Crédito de Livre Admissão

Comarca: São Paulo - 1ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara

Juíza prolatora: Dra. Laura Mota Lima de Oliveira Baccin

Voto nº 2490

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Ação anulatória de execução extrajudicial, incluindo os leilões realizados, com pedido de suspensão de seus efeitos. Sentença de improcedência. Insurgência dos coautores.

Preliminar de ausência de impugnação específica afastada. Recurso suficientemente fundamentado, com enfrentamento direto dos fundamentos da sentença. Atendimento ao princípio da dialeticidade.

Cerceamento de defesa não configurado. Matéria estritamente de direito. Provas documentais suficientes para o julgamento antecipado da lide. Desnecessidade de dilação probatória.

Regularidade da execução extrajudicial. Mora contratual incontroversa. Consolidação da propriedade observada conforme o art. 26 da Lei nº 9.514/97. Notificação válida quanto aos leilões, com encaminhamento de telegrama contendo as informações exigidas no art. 27, § 2º-A, da mesma norma. Presunção de validade da comunicação não elidida por alegações genéricas.

Ajuizamento de ação revisional anterior aos leilões, com pedido de suspensão dos atos executórios. Ciência inequívoca do procedimento executório. Ausência de demonstração de tentativa de exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

Impenhorabilidade do imóvel afastada. Bem oferecido voluntariamente em garantia fiduciária. Incidência da exceção legal prevista na Lei nº 8.009/90. Aplicação da boa-fé objetiva. Vedação ao comportamento contraditório. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça de São Paulo em casos análogos.

Sentença mantida pelos próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal, com majoração dos honorários em sede recursal.

RECURSO DOS AUTORES DESPROVIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Vistos.

Trata-se de ação anulatória da execução extrajudicial, incluindo os leilões realizados, com pedido de suspensão de seus efeitos, julgado pela r. sentença constante a fls. 401/405, nos seguintes termos: “Diante do exposto e pelo mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, §§, do Código de Processo Civil. A verba da sucumbência é devida apenas pelo autor Nivio, na proporção de 50%, ante a gratuidade concedida à autora.”.

Foram opostos embargos de declaração pelos coautores, rejeitados a fls. 417.

Recorreram os autores (fls. 420/432), aduzindo, em síntese, cerceamento de defesa, porquanto o juízo *a quo* julgou antecipadamente a lide, sem oportunizar a produção de provas por eles expressamente requeridas, como oitiva de testemunhas, perícia contábil e juntada de novos documentos, impedindo o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa. Sustentaram, ainda, nulidade do procedimento de execução extrajudicial, por inobservância dos requisitos legais previstos na Lei nº 9.514/97, notadamente pela ausência de intimação pessoal quanto à consolidação da propriedade e à realização dos leilões, impedindo o exercício do direito de preferência. Ressaltaram, ademais, a impenhorabilidade do imóvel objeto da alienação, por se tratar de bem de família, destinado à moradia dos apelantes, sendo inaplicável qualquer exceção legal. Ao final, requereram o reconhecimento da nulidade da sentença e de todo o procedimento de execução extrajudicial, com o retorno dos autos à origem para regular instrução processual.

Recurso tempestivo e devidamente processado, com o

regular recolhimento do preparo.

Apresentadas contrarrazões (fls. 438/448), a apelada alegou, em preliminar, ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença, requerendo o não conhecimento do recurso. No mais, defendeu a validade do julgamento antecipado, por serem desnecessárias novas provas, os recorrentes foram devidamente notificados dos atos extrajudiciais. Sustentou, ainda, a inaplicabilidade da proteção do bem de família, por se tratar de imóvel dado em garantia fiduciária. Ao final, pediu a manutenção da sentença e a majoração da sucumbência.

Os apelantes se opuseram ao julgamento virtual, requerendo a oportunidade de sustentação oral (fls. 465).

É o relatório.

Trata-se de ação anulatória da execução extrajudicial, ajuizada por Nívio Machado Domingues e Eloisa Helena Brunelli Domingues contra a Cooperativa de Economia e Crédito dos Médicos do Litoral Paulista, com pedido de suspensão dos efeitos do leilão realizado. Os autores alegaram inadimplência justificada por dificuldades financeiras, sustentando ausência de notificação válida sobre os atos da execução, especialmente quanto ao leilão, além de pleitearem o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família.

O pedido de tutela foi indeferido em primeiro grau e mantido em sede de agravo de instrumento.

A ré, citada, apresentou contestação, defendendo a regularidade da execução, a intimação dos autores e a inaplicabilidade da proteção do bem de família em razão da alienação fiduciária.

Rejeita-se a preliminar suscitada pela apelada. O recurso apresentado pelos autores expõe de forma clara os pontos de inconformismo,

com fundamentação voltada à matéria decidida na sentença, notadamente quanto à alegada nulidade do procedimento extrajudicial, à ausência de notificação dos leilões e à impenhorabilidade do imóvel. Assim, verifica-se o atendimento ao princípio da dialeticidade, motivo pelo qual o recurso deve ser conhecido.

A controvérsia envolve matéria essencialmente de direito, restrita à verificação da regularidade formal do procedimento extrajudicial e à observância das normas legais aplicáveis à alienação fiduciária de bens imóveis.

Ademais, a documentação constante dos autos revela-se plenamente suficiente para a análise segura da questão jurídica apresentada, dispensando-se outras medidas probatórias. Nos termos do artigo 370 do Código de Processo Civil, compete ao juiz, destinatário final das provas, avaliar a necessidade ou utilidade das diligências requeridas pelas partes, podendo indeferir aquelas que considerar desnecessárias ou inadequadas à resolução da causa.

Na hipótese dos autos, não havia necessidade da produção das provas requeridas pelos apelantes, porquanto a solução da demanda não dependia de outros esclarecimentos ou complementação dos elementos já apresentados, mas apenas da adequada interpretação e aplicação das normas legais pertinentes à execução extrajudicial e ao leilão do imóvel dado em garantia fiduciária.

Portanto, foi legítimo o julgamento antecipado da lide, estando plenamente garantidos o contraditório e a ampla defesa das partes.

Não merece prosperar a alegação dos apelantes quanto à nulidade do procedimento extrajudicial e da ausência de notificação válida dos leilões realizados.

A inadimplência contratual encontra respaldo nos próprios documentos acostados aos autos, tornando-se incontroverso. Os apelantes, após firmarem contrato de mútuo com garantia de alienação fiduciária, deixaram de adimplir as parcelas acordadas a partir de novembro de 2022. A mora ensejou a

consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, conforme previsão expressa do artigo 26 da Lei nº 9.514/97.

Verifica-se dos documentos juntados a fls. 367/372 a regular designação das datas dos leilões para os dias 5 de outubro e 26 de outubro de 2023, respectivamente, com encaminhamento de telegrama à parte devedora em 3 de outubro de 2023, contendo expressamente as informações exigidas pelo artigo 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97.

O comunicado apresentou todas as informações previstas na legislação especial, como datas, horários e condições dos leilões extrajudiciais.

A simples alegação dos apelantes sobre o não recebimento da comunicação, desacompanhada de elemento concreto para sustentá-la, não elimina a presunção de validade do ato, especialmente diante da prova documental existente quanto ao envio e recebimento do telegrama de fls. 367.

Importa ressaltar, ainda, o ajuizamento, pelos próprios apelantes, em julho de 2023, de ação com pedido de revisão do contrato, acompanhada de pedido de tutela provisória com o objetivo de suspender a execução extrajudicial. A conduta evidencia, de forma clara, a ciência dos atos praticados pela credora, afastando a alegação de desconhecimento.

Por outro lado, o artigo 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciante, após a consolidação da propriedade e até o segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o imóvel pelo valor da dívida acrescido dos encargos legais e despesas. Segundo consta dos autos, o primeiro leilão ocorreu no dia 5 de outubro de 2023 e o segundo leilão ficou designado para o dia 26 de outubro de 2023 (fls. 367).

Portanto, os apelantes dispuseram, dentro do prazo previsto na lei, da oportunidade efetiva para exercer o direito de preferência. Não há, contudo, qualquer prova de manifestação de interesse ou de apresentação de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

proposta conforme as exigências legais para aquisição do bem.

Nesse contexto, não há fundamento jurídico para reconhecer nulidade no procedimento extrajudicial e dos leilões realizados, devendo prevalecer a validade dos atos praticados.

Cumpre observar, ademais, a inexistência de impedimento à continuidade da execução extrajudicial pelo simples fato de haver apelação pendente, mesmo nos casos em que o recurso tenha sido recebido com efeito suspensivo.

No caso, o pedido de tutela provisória para suspensão dos atos executórios formulado nos autos nº 1019836-02.2023.8.26.0562 foi **indeferido** pelo juízo, sobrevindo, posteriormente, sentença de improcedência. Não há, portanto, qualquer decisão judicial válida e vigente a impor limitação à realização dos leilões ou demais atos próprios da execução extrajudicial.

No tocante à alegação dos apelantes quanto à impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família, tampouco lhes assiste razão. O imóvel objeto da presente demanda foi voluntariamente oferecido como garantia fiduciária em contrato de mútuo, o que implica, por força da legislação especial e da jurisprudência consolidada, a renúncia tácita à proteção conferida pela Lei nº 8.009/90 (bem de família).

Neste cenário, importa ressaltar o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, de considerar incompatível com a boa-fé objetiva a tentativa de afastar a execução sobre imóvel oferecido em garantia fiduciária, mesmo sendo destinado à moradia da família, por contrariar os deveres que orientam as relações contratuais.

Não se pode admitir que a parte, após livremente ofertar o imóvel como garantia real para obtenção de financiamento, venha posteriormente invocar proteção destinada exclusivamente à preservação do patrimônio familiar contra dívidas comuns.

Ao firmar contrato com cláusula expressa de alienação fiduciária, os apelantes, em consonância com a boa-fé objetiva e com o princípio da confiança legítima que norteiam as relações contratuais, assumiram o risco de perda do bem em caso de inadimplemento das obrigações contratadas. Permitir que, após o inadimplemento, possam se valer da alegação de bem de família para impedir a execução da garantia representaria evidente violação aos princípios da segurança jurídica e da estabilidade contratual.

Veja-se a propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL RECONHECIDO COMO BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE.** ENTENDIMENTO DA SEGUNDA SEÇÃO DO STJ. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. **1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "o bem de família legal, previsto na Lei nº 8.009/90, não gera inalienabilidade, possibilitando a sua disposição pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária, em que a propriedade resolúvel do imóvel é transferida ao credor do empréstimo como garantia do adimplemento da obrigação principal assumida pelo devedor"** (REsp 1.559 .370/DF, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe de 6/6/2023). **2.** O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ. **3.** Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.”

(STJ - AgInt no AREsp: 1987440 SP 2021/0300819-0, Relator.: Ministro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 17/06/2024, T4 - QUARTA TURMA,
Data de Publicação: DJe 27/06/2024) – (g. n.)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPENHORABILIDADE. AFASTADA. IMÓVEL DADO EM GARANTIA. VEDAÇÃO AO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MANUTENÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA. 1. Execução de título extrajudicial. **2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não pode o devedor ofertar bem em garantia que é sabidamente de residência familiar para, posteriormente, vir a informar que tal garantia não encontra respaldo legal, pugnando pela sua exclusão (vedação ao comportamento contraditório).** 3. **Flexibilização do comando legal de proteção em relação ao bem de família, tendo em vista a necessidade de se vedar, também, as atitudes que atentem contra a boa-fé e a eticidade, ínsitas às relações negociais.** 4. Agravo interno de e-STJ fls. 343-255 não conhecido. Agravo interno de fls. e-STJ 229-242 não provido.

(STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 2060971 RJ 2022/0386209-9, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 28/08/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/08/2023) – (g. n.)

“PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TRANSMISSÃO CONDICIONAL DA PROPRIEDADE. BEM DE FAMÍLIA DADO EM GARANTIA. VALIDADE DA GARANTIA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA E JURÍDICA ENTRE OS ACÓRDÃOS CONFRONTADOS. ACÓRDÃO EMBARGADO NO MESMO SENTIDO DA JURISPRUDÊNCIA ATUAL DO STJ. SÚMULA Nº 168 DO STJ. EMBARGOS NÃO CONHECIDOS. 1. A controvérsia envolvendo o presente caso diz respeito a suposto dissenso jurisprudencial sobre a impenhorabilidade do bem de família, na hipótese em

que ocorrer a alienação fiduciária de imóvel em operação de empréstimo bancário. 2. **O bem de família legal, previsto na Lei nº 8.009/90, não gera inalienabilidade, possibilitando a sua disposição pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária, em que a propriedade resolúvel do imóvel é transferida ao credor do empréstimo como garantia do adimplemento da obrigação principal assumida pelo devedor.** 3. A divergência viabilizadora dos embargos não ficou configurada, em razão da ausência de similitude fática e jurídica entre os acórdãos confrontados, uma vez que os acórdãos paradigmas trataram da garantia hipotecária, matéria distinta da hipótese sob análise, que diz respeito ao instituto da alienação fiduciária. 4. Os embargos de divergência visam harmonizar precedentes conflitantes proferidos em Turmas distintas do STJ, pressupondo a comprovação de dissídio pretoriano atual (art. 266 do RISTJ). 5. Na hipótese dos autos não se encontra presente a finalidade de uniformizar a interpretação do direito infraconstitucional, uma vez que a matéria já se encontra pacificada pela Segunda Seção do STJ, no sentido de que (a) a proteção conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não importa em sua inalienabilidade, revelando-se possível a disposição do imóvel pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária; e (b) a utilização abusiva de tal direito, com evidente violação do princípio da boa-fé objetiva, não deve ser tolerada, afastando-se o benefício conferido ao titular que exerce o direito em desconformidade com o ordenamento jurídico (AgInt nos EDv nos EREsp n. 1.560.562/SC, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, REPDJe de 30/6/2020, DJe de 9/6/2020). 6. Incidência da Súmula nº 168 do STJ: Não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado. 7. Embargos de divergência não conhecidos.”

(STJ - EREsp: 1559348 DF 2015/0245983-2, Relator.: MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 24/05/2023, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 06/06/2023) – (g. n.)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Desse modo, não há fundamento jurídico para acolher a tese de impenhorabilidade, devendo ser afastada a alegação dos apelantes.

Logo, o recurso não comporta provimento, mantida a r. sentença pelos fundamentos nela expostos, aqui reprisados, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Assim, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima exposto. Em razão da nova sucumbência, majoro os honorários advocatícios do patrono da ré em 12% do valor da atualizado da causa, nos termos do previsto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça concedida à autora.

Para fins de prequestionamento, consideram-se incluídas no acórdão todas as matérias suscitadas pelas partes, objeto do presente recurso.

Inah de Lemos e Silva Machado
Relatora