



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419765

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020378-02.2024.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LEANDRO GONZAGA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SPDA HABITAÇÃO – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1020378-02.2024.8.26.0007

APELANTE: LEANDRO GONZAGA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADA: SPDA HABITAÇÃO - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS

COMARCA: SÃO PAULO - FORO REGIONAL DE ITAQUERA

1ª VARA CÍVEL

MM. JUIZ(A) DE DIREITO: LUIZ RENATO BARIANI PÉREZ

VOTO Nº 26.942

APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Alienação fiduciária de bem imóvel. Sentença de improcedência dos pedidos. Apelo da autora. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Mérito. Nulidade do leilão por falta de intimação pessoal do devedor fiduciante. Não verificação. Ciência inequívoca da designação dos leilões pela autora. Purgação da mora. Impossibilidade. Consolidação da propriedade fiduciária que ocorreu na vigência da Lei nº 13.465/2017. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida a fls. 399/404, que julgou improcedente os pedidos de anulação de consolidação da propriedade e suspensão do leilão extrajudicial do imóvel. Sucumbente, o autor deve arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários de advogado fixados em R\$ 2.000,00.

Inconformada, a parte demandante apela (fls. 407/415), oportunidade em que argui preliminar de cerceamento do direito de produzir provas, ante a necessidade de produção de prova oral. No mérito, alega, em suma, a nulidade do procedimento extrajudicial de

construção do imóvel, tendo em vista a ausência de sua intimação pessoal acerca do leilão. Defende a possibilidade de purgação da mora, considerando o princípio da boa-fé e da função social dos contratos. Por tais motivos, requer a reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo e dispensado de preparo.

Contrarrazões as fls. 419/429.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Afasto a preliminar de cerceamento do direito de produzir prova, suscitada nas razões do apelo, sob o argumento de que o r. juízo a quo deixou de instaurar a fase instrutória para realização de prova oral.

É que a r. sentença recorrida, diante dos documentos juntados aos autos pelas partes, julgando-os suficientes para formar seu convencimento, tratou a matéria corretamente, de forma a elucidar as questões debatidas no processo, o que se coaduna com o princípio do convencimento do Magistrado, motivado à luz das provas produzidas pelas partes, assim como à luz legislação vigente e aplicável ao caso concreto.

A propósito do tema, THEOTÔNIO NEGRÃO, em

"CPC e legislação processual em vigor", ed. Saraiva, 48ª ed., nota nº 1a., ao art. 355, pg., 427, expõe que: "*Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder*" (STJ-4ª Turma, REsp. 2.832-RJ, rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO, j. 14.8.90, negaram provimento, v.u., DJU 17.9.90, p. 9.513). No mesmo sentido: RSTJ 102/500, RT 782/302.

O preceito é cogente: "*o juiz julgará antecipadamente o pedido*". Não pode o juiz, por sua mera conveniência, relegar para fase ulterior a prolação da sentença. Nesse sentido: RT 621/166; RJM 183/115 (AP 1.0382.05.053967-7/0002)".

Desse modo, não tem cabimento a alegação dos apelantes no sentido de que a ausência da produção da prova oral estaria a ensejar a nulidade do processo, eis que, no caso em exame, estavam presentes todos os elementos necessários à convicção do Magistrado de primeiro grau.

No mais, as razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos arts. 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, ambos do CPC, tendo sido trazidos à baila as razões de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de ação que visa à anulação do procedimento de execução extrajudicial e suspensão dos leilões do imóvel situado na Rua Cristiano Lobe, n. 213, Apto. n. 31-A, Santa Etelvina, VII, São Paulo/SP, matrícula nº 85.823, em face de **Spda**

Habitação - Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados.

O autor afirma que não houve a sua devida notificação acerca das datas do leilão, além do edital estar com os seus dados incorretos.

A ré, em contestação (fls. 72/93), alegou que o autor está inadimplente e foi devidamente notificado por edital.

O Juízo singular julgou os pedidos improcedentes por entender que não houve nenhuma nulidade no procedimento de expropriação, que ocorreu nos ditames da Lei nº 9.514/1997.

E o entendimento da r. sentença deve prosperar, não trazendo a parte apelante elementos suficientes a ilidir seu embasamento.

Verifica-se que o autor tinha ciência inequívoca a respeito das datas em que seriam realizados os leilões extrajudiciais.

Seja como for, causa estranheza o devedor alegar a falta de intimação dos leilões na medida em que foi capaz de apontar na inicial as respectivas datas, sem prestar esclarecimento algum sobre a forma pela qual tomou conhecimento do certame licitatório.

Tanto o demandante tinha ciência das datas dos

leilões que ingressou com a presente ação antes do primeiro praxeamento, bem como afirmou nos autos que sabia de sua iminente realização.

Além disso, a mora é incontroversa e a consolidação da propriedade fiduciária em mãos do réu ocorreu regularmente, conforme anotação na matrícula do imóvel (fls. 266).

Apesar das impugnações e arguições de nulidade invocadas, a recorrente em nenhum momento efetuou o pagamento integral da dívida a fim de evitar a arrematação do bem objeto do contrato firmado entre as partes.

Por fim, não comprovada a existência de eiva no procedimento extrajudicial de excussão da garantia e não havendo ilícito no procedimento do apelado, que agiu em exercício regular de direito, nos termos da Lei 9.514/97, não se há falar na declaração de nulidade do procedimento extrajudicial.

O entendimento é referendado pela Quarta Turma do e. STJ:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEILÃO CERCEAMENTO DE EXTRAJUDICIAL. DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. PURGA DA MORA. VALOR

INSUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO. NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. PRECEDENTES. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ). 2. **A Jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante.** 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no AREsp 1.463.916/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 3/12/2019, DJe 9/12/2019).

No que se refere à possibilidade da mora ser purgada até antes da assinatura do auto de arrematação, somada a outras garantias conferidas pelo Decreto-Lei nº 70/66, a Lei nº 14.711/2023 revogou o inciso II, do artigo 39 da Lei nº 9.514/97.

Ademais, antes mesmo de sua revogação, a Lei nº 13.465/2017 já tinha alterado a redação do inciso II, do artigo 39 da Lei nº 9.514/97, passando a restringir a aplicação subsidiária das normas do Decreto-Lei nº 70/66 apenas aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca, o que não é o caso em análise.

No caso *sub judice*, a consolidação da propriedade se deu na data de 13 de maio de 2024, conforme a cópia da certidão de matrícula do imóvel (fls. 266).

Assim sendo, a purgação da mora pelo devedor

fiduciante somente poderia ter sido feita até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor (art. 26-A, § 2º, da Lei 9.514/1997).

Logo, a manutenção da r. sentença é medida de rigor.

Não sendo provido o recurso, incide a hipótese do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, motivo pelo qual os honorários advocatícios devem ser majorados para R\$ 2.500,00.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA

Relatora