



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000427217

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031295-32.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, é apelado CARLOS EDUARDO DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em 17ª 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 Exmos. Desembargadores IRINEU FAVA (Presidente) E EDUARDO VELHO.

São Paulo, 30 de abril de 2025

LUÍS H. B. FRANZÉ

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO N.º: 1031295-32.2023.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO

APELANTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

APELADO: CARLOS EDUARDO DO NASCIMENTO

JUIZ PROLATOR: MARIAH CALIXTO SAMPAIO MARCHETTI

VOTO N.º 8600 (OJV)

**AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO
COM PEDIDO DE NULIDADE DO
PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
FIDUCIÁRIA. PROCEDÊNCIA**

1. OBJETO RECURSAL. Insurgência do réu, alegando estar demonstrada a higidez do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade.

2. REGULARIDADE DO TRÂMITE. Afastada. Inexistência de intimação válida do devedor para purgar a mora, considerando que perícia grafotécnica atestou a falsidade da assinatura aposta no aviso de recebimento. Nulidade bem reconhecida. Precedentes do C. STJ.

3. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a r. sentença que, nos autos da ação de consignação em pagamento com pedido de tutela de urgência ajuizada por CARLOS EDUARDO DO NASCIMENTO em face de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., julgou procedentes os pedidos iniciais para: A) considerar que os depósitos realizados tem força de purgação da mora; B) determinar o cancelamento da Averbação AV.12 da matrícula 126.813, referente a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

consolidação da propriedade ao Bando Santander (Brasil) S.A. e demais averbações seguintes decorrentes, ordenando-se, ainda, a expedição de ofício ao Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra-SP. O réu foi condenado ao pagamento das despesas do processo, além de honorários no valor de 10% do valor da causa.

Apela a parte ré, alegando que, embora o autor tenha pleiteado a anulação do procedimento de extrajudicial de consolidação da propriedade em favor do apelante, houve demonstração da higidez do referido trâmite, com notificação do apelado pelo Cartório de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra/SP para purgação da mora, tendo sido certificado o decurso do prazo para tanto. Assim, em cumprimento ao §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, foi averbada na matrícula do Imóvel a consolidação da propriedade em favor do Santander. Ressalta que *“considerando o entendimento dominante do Superior Tribunal de Justiça é possível extrair que, independentemente da data de celebração do contrato de financiamento ou da data do inadimplemento pelo mutuário, desde que a consolidação da propriedade tenha ocorrido após a vigência da Lei 13.465/2017, é aplicável o §2º do art. 26-A da Lei 9.514/97, que permite a purgação da mora somente até a data da consolidação da propriedade e não até a assinatura do auto de arrematação.”* Assim, requer o provimento do recurso para reformar a sentença.

Foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

i. Contexto dos autos

A demanda foi ajuizada com o objetivo de cancelar a averbação de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

consolidação da propriedade em nome do requerido ao fundamento de que não houve regular notificação do autor para ciência acerca do procedimento de execução extrajudicial do imóvel descrito na inicial.

Como cediço, a matéria objeto dos autos é regulamentada pela Lei nº 9.514/97, havendo previsão de que, em tal negócio jurídico, ocorre a transferência da propriedade resolúvel da coisa ao credor fiduciário, com a finalidade de garantir o cumprimento da obrigação ajustada entre as partes, remanescendo com o devedor, a posse direta do bem.

Assim, em caso de inadimplemento, a norma de regência prevê procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade em nome do credor, o que deve ser precedido de intimação pessoal do devedor, por meio do Cartório de Registro de Imóveis, oportunizando o prazo de 15 dias para que ele proceda ao pagamento da prestação vencida, bem como das que se vencerem até o momento da quitação, além de juros convencionais e demais encargos ou penalidades contratuais.

A respeito, prevê os §§ 1º e 7º do art. 26 da Lei n. 9.514/1997:

“Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros

convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

(...)

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (...)"

ii. Do pedido inicial à luz das provas coligidas

Como se infere da análise dos autos, em razão de o devedor negar a autoria da assinatura aposta no aviso de recebimento de fl. 40, foi determinada a realização de perícia grafotécnica, cujo laudo concluiu que a rubrica não é de autoria do devedor.

Assim sendo, cabe concluir que o procedimento levado a efeito não atendeu ao comando legal inserto no § 3º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, e, consequentemente, revela-se eivado de nulidade o procedimento de consolidação da propriedade.

A respeito, o C. STJ firmou entendimento segundo o qual há nulidade da intimação relativa ao procedimento ora analisado no caso em que comprovado o recebimento por terceiros:

" AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEI 9.514/1997. MORA. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. RECEBIMENTO POR TERCEIRO. INVALIDADE DA NOTIFICAÇÃO. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

4. Para que ocorra a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, o devedor fiduciante deverá ser regularmente notificado, ato que, na alienação fiduciária de imóvel, acarreta diversos possíveis efeitos jurídicos: (a) a purgação da mora, com a retomada do contrato (§ 5º do artigo 26); (b) caso não haja pagamento, o oficial do cartório de registro certificará o evento ao credor para que adote as medidas necessárias à consolidação da propriedade em seu favor; (c) a reintegração de posse e posterior leilão do imóvel; e (d) enquanto não for extinta a propriedade fiduciária resolúvel, persistirá a posse direta do devedor fiduciante.

5. A notificação em questão, para além das consequências naturais da constituição do devedor fiduciante em mora, permite, em não havendo a purgação e independentemente de processo judicial (opera-se formalmente pela via registrária cartorial), o surgimento do direito de averbar na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do credor notificante, isto é, do fiduciário.

6. Sob tal ótica, destaca-se a exegese perfilhada em julgado da Quarta

Turma no sentido de que "a repercussão da notificação é tamanha que qualquer vício em seu conteúdo é hábil a tornar nulos seus efeitos, principalmente quando se trata de erro crasso..." (REsp 1.172.025/PR, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 29.10.2014).

7. Nos casos de alienação fiduciária regidos pela Lei n. 9.514/1997 "É nula a intimação do devedor que não se dirigiu à sua pessoa, sendo processada por carta com aviso de recebimento no qual consta como receptor pessoa alheia aos autos e desconhecida" (REsp 1531144/PB, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 28/03/2016).

8. O defeito na intimação que não se dirigiu à pessoa do devedor caracteriza a inexistência de notificação válida, o que afasta a constituição em mora do devedor e, consequentemente, invalida a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Incidência da Súmula 83/STJ.

9. O alegado julgamento extra petita não procede, porquanto a jurisprudência desta Corte Superior permite, em ação de reintegração de posse, a análise sobre a regularidade da notificação e o afastamento da consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário.

10. Agravo interno não provido." (AgInt no REsp n. 1.803.468/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe de 14/6/2021.) (g. n.).

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E DE LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. PURGAÇÃO DA MORA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO JUDICIAL. EDITAL. ESGOTAMENTO DE TODOS OS MEIOS. AUSÊNCIA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação anulatória de consolidação de propriedade e de leilões extrajudiciais fundada em contrato de financiamento imobiliário, com pacto de alienação fiduciária.

(...)

3. A intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor. Precedentes.

4. No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora. Precedentes.

5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.” (AgInt no AREsp n. 2.276.046/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(...) É nula a intimação do devedor que não se dirigiu à sua pessoa, sendo processada por carta com aviso de recebimento no qual consta como receptor pessoa alheia aos autos e desconhecida." (REsp 1531144/PB, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016).

Na mesma linha:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI 9.514/97. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DA DEVEDORA FIDUCIANTE. NULIDADE. OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997" (AgInt no AREsp 1.678.642/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 09/03/2021).

2. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial." (AgInt no AREsp n. 1.876.057/CE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023, DJe de 6/11/2023.)

“Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora” (AgInt. nos EDcl. no AREsp. nº 490.517/DF, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, j. 27/08/2019).

Por fim, anoto que, conquanto a consolidação da propriedade tenha sido efetivada após a entrada em vigor da Lei n.º 13.465/2017, a observância da previsão do § 2º do art. 26-A da Lei n.º 9.514/1997 somente poderia ser cogitada em caso de regularidade do procedimento, o que não ocorre *in casu*, diante da evidente nulidade acarretada pela inexistência de intimação pessoal do devedor para purgar a mora.

De tal modo, deve ser ratificada a sentença em sua integralidade.

iii. Dispositivo

Ante o exposto:

- a. Nego provimento ao recurso;
- b. Em razão do resultado ora proclamado, majoro os honorários advocatícios para 15% do valor da causa à luz do § 11 do art. 85 do CPC.

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator