



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000427111**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038421-21.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOÃO DE DEUS PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA GORETTE MUNIZ DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SPDA HABITAÇÃO – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**RODOLFO CESAR MILANO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09807

APELAÇÃO Nº: 1038421-21.2023.8.26.0007

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE ITAQUERA

APELANTES: JOÃO DE DEUS PEREIRA DA SILVA E MARIA GORETTE MUNIZ DA SILVA

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

AÇÃO ANULATÓRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Alienação fiduciária. Improcedência. Inconformismo dos autores. Hipótese em que os autores foram notificados pessoalmente para purgação da mora. Envio de telegramas para notificar os autores acerca dos leilões. Recebimento dos telegramas por terceiros, no endereço constante do contrato. Validade. Hipótese em que não é necessário que a notificação seja entregue pessoalmente ao devedor. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Leilões realizados dentro do prazo de 15 dias previsto na Lei nº 9.514/1997. Inexistência de qualquer irregularidade. Sentença mantida. **Recurso não provido.**

**Vistos.**

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida às fls. 603/618, que julgou improcedente a ação anulatória ajuizada por **JOÃO DE DEUS PEREIRA DA SILVA e MARIA GORETTE MUNIZ DA SILVA** em face de **SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**. Em razão da sucumbência, os autores foram condenados ao pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade concedida.

Recorrem os autores sustentando, em suma, que não foram

notificados pessoalmente para a purgação da mora; que também não foram intimados pessoalmente acerca da data dos leilões extrajudiciais; que houve violação do lapso temporal para a realização do 2º leilão, não tendo sido respeitado o prazo mínimo de quinze dias entre as praças; e que por esse motivo, todo o procedimento deve ser anulado (fls. 621/645).

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo, isento de preparo, em razão da gratuidade concedida, e foi respondido (fls. 649/659), devendo ser processado.

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

**É o relatório.**

A r. sentença não merece sofrer reforma.

Os apelantes, em janeiro de 2009, alienaram fiduciariamente à requerida o imóvel por eles adquirido. Todavia, em razão de dificuldades financeiras, os autores não conseguiram continuar efetuando os pagamentos das parcelas, fato que ensejou a realização do procedimento de execução extrajudicial do imóvel.

Ao contrário do que foi afirmado pelos autores, estes foram regularmente intimados para purgação da mora.

Com efeito, o documento de fls. 449/451 demonstra que os apelantes foram efetivamente intimados para purgar a mora, sendo certo que a notificação extrajudicial foi recebida pessoalmente pela própria autora.

Vale ressaltar que, nos termos da cláusula 9.2 do contrato, na hipótese de haver mais de um comprador, como na presente, *“um constitui o outro seu bastante procurador para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança, oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(...)” (fls. 177). Assim, e considerando que a notificação foi assinada pela autora, infere-se que ambos foram notificados para pagar o débito.

Outrossim, no que tange aos leilões extrajudiciais, razão também não assiste aos apelantes.

De acordo com o art. 27, § 2º-A da Lei nº 9.514/1997, as datas, horários e locais dos leilões devem ser comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato. E, de fato, os autores foram notificados acerca dos leilões, ocorridos em 20/07/2023 e 21/07/2023, haja vista que os telegramas foram enviados para o endereço que consta do contrato. Ademais, consoante entendimento deste E. Tribunal de Justiça, o fato de os telegramas terem sido recebidos por terceiros não enseja a nulidade do procedimento:

*“Apelação - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL - AÇÃO DE ANULAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELA CREDORA FIDUCIÁRIA E DOS LEILÕES REALIZADOS - Regularidade do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel pela credora fiduciária porquanto atendidos os requisitos indicados na Lei 9.514/97 - Realização de prévia intimação do autor quanto aos leilões extrajudiciais, realizados em data posterior à inclusão do § 2.º-A ao art. 27 da Lei 9.514/97, pela Lei 13.456/2017, com redação alterada pela Lei nº 14.711, de 2023, que passou a exigir que os devedores e terceiros fiduciantes, se o caso, fossem comunicados acerca das datas, horários e locais dos leilões – Envio de telegrama ao endereço constante da intimação extrajudicial feita pelo Registro de Imóveis para purgação da mora que se considera válido, ainda que não recebido pelo devedor-fiduciante – Ajuizamento da ação na mesma data em que realizado o primeiro leilão e que faz menção em sua petição inicial quanto às datas dos leilões – Demonstração de*

*ciência inequívoca – Previsão apenas de prazo máximo para a realização do segundo leilão, mas não de prazo mínimo - Inteligência do artigo 27, §1º da Lei nº 9.514/1997, com redação alterada pela Lei 13.456/2017 – Sentença mantida – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1105629-37.2023.8.26.0002; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024)*

*“APELAÇÃO. Alienação fiduciária de imóvel. Leilão extrajudicial que culminou na consolidação da propriedade do bem na esfera patrimonial da fiduciante. Julgamento de improcedência. Irresignação dos autores. Não prospera a alegação de nulidade da intimação do devedor acerca da realização dos leilões, tendo em vista que a notificação foi enviada ao endereço constante do contrato e recebida por terceiro (genitora do devedor). Regra do artigo 27, §2º-A, da Lei Federal nº 9.514/97 que foi devidamente cumprida. Jurisprudência dessa Colenda Câmara. Sentença mantida. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1000977-26.2023.8.26.0274; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itápolis - 1ª Vara; Data do Julgamento: 12/08/2024; Data de Registro: 13/08/2024)*

*“Alienação fiduciária. Bem imóvel. Demanda anulatória de atos de excussão extrajudicial da garantia. Alegação de vício pela falta de cientificação pessoal quanto às datas designadas para os leilões extrajudiciais. Inocorrência. Demonstração pela ré do envio de intimação dos leilões extrajudiciais ao mesmo endereço indicado pelo autor no contrato, onde não nega seguir residindo, cumprindo-se assim os termos do § 2º-A do art. 27 da Lei 9.514/97.*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Recebimento por terceiro. Validade da intimação, visto que não se exige a entrega de mão própria, tendo a correspondência chegado inequivocamente, como dito, ao endereço residencial do devedor. Envio, outrossim, de comunicado ao autor por aplicativo de mensagens, em número que não nega ser seu, havendo, inclusive, indicação de início de conversa do próprio autor, informando sobre proposta de acordo para a quitação da pendência. Autor, ademais, que não demonstrou interesse em exercer seu direito de preferência - finalidade precípua da exigência de intimação pessoal, meio de viabilizar a participação do devedor-fiduciante no ato. Demanda improcedente. Sentença em tal sentido confirmada. Apelação do autor desprovida.” (TJSP; Apelação Cível 1010157-88.2022.8.26.0278; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquetuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2024; Data de Registro: 28/02/2024)*

Por fim, não há qualquer irregularidade na ocorrência dos leilões nos dias 20 e 21 de julho de 2023. O § 1º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 dispõe que “se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes”.

Como se vê, não há necessidade de que o segundo leilão seja realizado quinze dias após o primeiro, mas sim que o intervalo entre ambos não supere o prazo de 15 dias. Vejamos:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - BEM IMÓVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - TUTELA PROVISÓRIA - Irresignação contra a decisão que indeferiu o pedido de concessão de tutela provisória pretendida pela*

*autora/agravante para suspensão dos leilões extrajudiciais – Ausência da probabilidade do direito invocado – Não demonstração das alegações – Regularidade do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel pela credora fiduciária porquanto atendidos os requisitos indicados na Lei 9.514/97 - Prévia cientificação do autor/agravante quanto aos leilões extrajudiciais, realizados em data posterior à inclusão do § 2.º-A ao art. 27 da Lei 9.514/97, pela Lei 13.456/2017, com redação alterada pela Lei nº 14.711, de 2023, que passou a exigir que os devedores e terceiros fiduciantes, se o caso, fossem comunicados acerca das datas, horários e locais dos leilões - Demonstração de ciência inequívoca da data do leilão, pelo que a finalidade da notificação foi atingida - Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Intervalo entre o primeiro e segundo leilão em consonância com a exigência legal – Artigo 27, § 1º, da Lei nº 9.514/97 -, pelo qual frustrada a primeira praça, a segunda deve ser realizada "nos quinze dias seguintes", o que não significa a imposição de se aguardar um intervalo de 15 dias entre elas - Necessidade de estabelecimento do contraditório e possível dilação probatória para melhor averiguar o direito das partes - Decisão mantida - Recurso não provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2283190-03.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/11/2024; Data de Registro: 22/11/2024)*

É importante destacar que os autores, em momento algum, manifestaram interesse em exercer seu direito de preferência ou em quitar o débito.

Portanto, não restam dúvidas acerca da regularidade dos leilões, e de que foram observadas todas as regras ao longo do procedimento,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

razão pela qual a r. sentença deve ser integralmente mantida.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e, com fulcro no art. 85, § 11 do CPC, majoro os honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida aos apelantes.

**RODOLFO CÉSAR MILANO**  
Relator