



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429639

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022898-33.2023.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante ADRIANO DOS SANTOS GARCIA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1022898-33.2023.8.26.0309

Origem: 6ª Vara Cível de Jundiaí

Apelante: Adriano dos Santos Garcia

Apelado: Banco Santander (Brasil) S/A

Voto nº 31.706

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. INTIMAÇÃO ACERCA DOS LEILÕES. CARTA COM AVISO DE RECEBIMENTO ENCAMINHADA AO ENDEREÇO INDICADO NO CONTRATO. RECEBIMENTO POR TERCEIRO QUE NÃO INVALIDA O ATO.

1. Apelação contra sentença que julgou improcedente pedido de anulação de leilão extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente, condenando o autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios, observada a gratuidade de justiça. O autor alega não ter sido notificado previamente sobre o leilão, com o telegrama recebido por terceiro desconhecido e ausência de certificação de validade do e-mail. 2. O apelante foi devidamente intimado pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis para purgar a mora, sem pagamento no prazo, consolidando a propriedade ao credor fiduciário. 3. As notificações sobre os leilões foram enviadas por e-mail e por carta, ao endereço indicado no contrato, conforme exigido pela Lei 9.514/97, art. 27, § 2º-A. A recepção por terceiro não invalida o ato. 4. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 187/191, proferida em ação anulatória de leilão extrajudicial de imóvel

alienado fiduciariamente, que julgou improcedente o pedido e condenou o autor ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios da parte contrária, arbitrados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça.

Apela o autor, argumentando, em síntese, que, após não purgar a mora no prazo legal, aguardou pelos leilões para exercer seu direito de preferência à aquisição do imóvel, mas tomou conhecimento, por terceiros, de que o leilão ocorreu sem a sua prévia notificação; que o telegrama encaminhado ao seu endereço foi recebido por terceiro desconhecido no condomínio; que não há certificação de validade sobre o *e-mail* encaminhado.

Contrarrazões a fls. 213/233.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De acordo com a Lei 9.514/97, vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada a propriedade do imóvel em nome do fiduciário (art. 26, *caput*). Para esse fim, o devedor e, se o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de

quinze dias, a prestação vencida e aquelas vencíveis até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e demais encargos contratuais, legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais incidentes sobre o imóvel, mais as despesas de cobrança e de intimação (art. 26, § 1º). Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro aludida no § 7º do art. 26 (art. 27, *caput*).

No caso em exame, compulsando os autos, observa-se que o apelante foi devidamente intimado pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí para purgar a mora em 02/05/2023, prazo expirado sem o pagamento da dívida, implicando na consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário (fls. 118).

O apelante alega nulidade do procedimento ante a falta de intimação pessoal acerca das datas dos leilões extrajudiciais.

Pois bem. Nos termos do artigo 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97, as datas, os horários e os locais dos leilões, serão comunicados ao devedor e, eventualmente, ao terceiro fiduciante, **por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.**

No caso, a intimação ao apelante acerca dos leilões extrajudiciais, tanto por *e-mail* (fls. 147/149), como por carta, com aviso de recebimento, foram remetidas ao endereço indicado no contrato (fls.



Vale ressaltar que o apelante reside em condomínio edilício e o recebimento da notificação por terceiro não invalida o ato, pois, repita-se, o que a lei exige é o envio de correspondência ao endereço indicado no contrato (artigo 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97). Nesse sentido:

Apelação. Alienação fiduciária de imóvel. Ação anulatória de execução extrajudicial de consolidação da propriedade. **Notificações para purga da mora e acerca das datas do leilão que não apresentaram equívocos. Encaminhamento ao endereço indicado no contrato, o qual, inclusive, consta da qualificação do devedor na inicial da presente demanda. Mero recebimento da notificação acerca do leilão por terceiro que não tem o condão de invalidar o ato.** Autor, ademais, que teve ciência das datas do leilão antes da realização das praças, tendo em vista o ajuizamento da presente ação em data anterior. Prejuízo não demonstrado. Improcedência da pretensão inicial mantida. Recurso não provido.

(TJSP;	Apelação	Cível
1044894-41.2023.8.26.0001;	Relator	(a): Ana



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª
Câmara de Direito Privado; Foro Regional I -
Santana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento:
25/11/2024; Data de Registro: 25/11/2024)

Enfim, não afastada a presunção de recebimento da notificação, deve-se concluir pela higidez do procedimento, sendo a manutenção da sentença medida impositiva.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro os honorários advocatícios fixados em favor do advogado do apelado para 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça deferida ao apelante.

J. B. PAULA LIMA

— **RELATOR** —