



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435896

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002631-13.2023.8.26.0609, da Comarca de Taboão da Serra, em que é apelante ALEXANDRE PEREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ADMINCON ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002631-13.2023.8.26.0609

Apelante : Alexandre Pereira dos Santos (Justiça Gratuita).

Advogado : Daniel Tadeu Rocha (Fls: 27).

Apelado : Admincon Administração e Incorporações Ltda.

Advogado : Daniel Bersani Silva (Fls: 129).

Comarca: Taboão da Serra

Voto nº 22053

bsa

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Ação anulatória de procedimento extrajudicial. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Perda do objeto recursal não verificada. Alegação de irregularidades na notificação do devedor fiduciante, a respeito de sua mora e sobre a realização dos leilões extrajudiciais do imóvel. Inocorrência. Devedor que foi pessoalmente constituído em mora. Notificações posteriores/telegramas que foram encaminhadas ao mesmo endereço, sendo recebidas por pessoas que se encontravam no local, o que é suficiente para caracterizar a ciência do devedor. Propositura da demanda antes da realização do primeiro leilão que demonstra a ciência inequívoca do devedor. Nulidade não verificada. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação que julgou improcedente a ação anulatória de execução extrajudicial que Alexandre Pereira dos Santos move contra Admincon Administração e Incorporações Ltda., condenando o autor a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa (R\$ 318.277,93), ressalvada a gratuidade.

Inconformado, **apela o autor**, sustentando que a ré enviou o imóvel para hasta pública sem notificá-lo, não tendo ainda cumprido os requisitos do processo administrativo do cartório de imóveis. Destaca que a ré não juntou nos autos a notificação inequívoca do apelante, de modo que, não tendo sido demonstrado o cumprimento do procedimento extrajudicial, este deve ser anulado, voltando a matrícula para o *status quo*. Afirma, ainda, que é lícito ao devedor purgar o débito a qualquer momento até a assinatura do auto de arrematação. Assim, afirma que com a anulação do procedimento extrajudicial, terá a oportunidade de purgar mora e, consequentemente, o financiamento será reestabelecido.

Sustenta, também, a incidência das normas consumeristas ao caso em comento e a inversão do ônus da prova. Por fim, requer a concessão de tutela de urgência no sentido de suspender a continuidade do procedimento administrativo.

Contrarrazões, fls. 212/220, sustentando a perda do objeto do recurso, tendo em vista que o imóvel discutido nos autos já foi para leilão, sendo consolidada a propriedade definitiva em nome da apelada, bem como, já ocorreu a transferência da posse do imóvel.

É o relatório.

De início, não verifico a perda do objeto deste recurso, eis que é possível as partes retornarem ao *status quo ante*, em caso de procedência da demanda.

Também não é o caso de se conceder a tutela recursal pleiteada, conforme se verá a seguir.

Denota-se dos autos que as partes celebraram escritura de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, referente a unidade 121, torre 2, Edifício Benessere, Taboão da Serra/SP e, diante do inadimplemento das parcelas estipuladas em contrato, a ré deu início ao procedimento extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária.

Da análise dos documentos juntados nos autos, se observa que o autor foi pessoalmente constituído em mora. A certidão de fls. 92 atesta que o apelante ficou ciente dos termos da intimação, que dispunha o prazo de 15 dias para o pagamento da dívida discriminada, sob pena de consolidação da propriedade do imóvel à credora, que poderia promover leilão do imóvel, como forma de satisfação da dívida, nos termos do disposto na Lei 9.514/97 (fls. 96).

Não purgada a mora, foram encaminhados telegramas ao autor, no mesmo endereço que este foi pessoalmente intimado, o informando que o imóvel adquirido, seria levado a leilão nas datas ali descritas, tais telegramas foram recebidos por

terceiras pessoas (fls. 102/103, 108/109 e 110/111).

O artigo 27 da Lei nº 9.514/97 autoriza que as datas, os horários e os locais dos leilões sejam comunicados ao devedor, “por meio de correspondência”.

E foi o que aconteceu no caso em comento, tendo sido encaminhada correspondência ao devedor, no endereço em que este foi constituído em mora.

Ademais, a ciência do devedor sobre a data do leilão designado é atestada pelo ajuizamento do presente feito, que ocorreu dez dias após o recebimento dos telegramas supracitados, em 14/03/2023 e cinco dias antes da primeira data designada.

Se o apelante não possuía mais domicílio no endereço em que foi encaminhado as correspondências, cabia a ele demonstrar tais fatos, de modo a demonstrar a alegada irregularidade em sua notificação, contudo não havendo qualquer prova e se verificando a propositura da presente demanda, não há como se concluir que as notificações não surgiram efeito.

Desse modo, não há como se reconhecer qualquer irregularidade na comunicação do apelante a respeito de sua inadimplência ou a respeito das datas dos leilões designados, devendo a r. sentença ser mantida em todos os seus termos.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação Numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Por fim, em face do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, ficam os honorários advocatícios, majorados para 11% do valor da causa (R\$ 318.277,92), atualizado, observados os critérios do § 2º do sobredito artigo, mormente o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

trabalho realizado pelo profissional e o tempo decorrido desde o ajuizamento, ressalvada a isenção da gratuidade. Observando-se que, diante da vigência da lei 14.905/2024, **a partir de 30/08/2024** a correção monetária se dará pelo IPCA e juros moratórios pela Taxa Selic com dedução do IPCA).

Do exposto, pelo meu voto **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ANA MARIA BALDY
Relatora