



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000445910

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004719-93.2023.8.26.0101, da Comarca de Caçapava, em que é apelante MARIO LUCAS SILVA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com observação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 8 de maio de 2025

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Processo nº 1004719-93.2023.8.26.0101 - São Paulo

Apelante: Mario Lucas Silva de Oliveira

Apelado: Banco Santander (Brasil) S/A

Foro de Caçapava

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **MARCILIO MOREIRA DE CASTRO**

Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

Voto nº 352

IMÓVEL FINANCIADO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ALEGADA NULIDADE DE LEILÃO POR FALTA DE INTIMAÇÃO DO DEVEDOR. Descabimento. Autor apelante notificado pessoalmente sobre as datas dos leilões, afastada nulidade do procedimento, observada a fé pública dos atos cartorários do Registro Imobiliário. Conformidade com o art. 27 da Lei nº 9.514/97. Demonstrado o envio de notificações para purga da mora e data de leilão ao endereço do autor, inequívoca sua ciência, inclusive do direito de preferência. Provas documentais que afastam os efeitos da revelia, conforme art. 345, II, do CPC. Sentença de improcedência mantida por seus bons fundamentos. Recurso desprovido, com observação.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto pela parte autora MÁRIO LUCAS SILVA DE OLIVEIRA contra a r. sentença de fls. 414/8, cujo relatório é adotado, que julgou improcedente a ação, sob o fundamento de que foram cumpridas todas as formalidades legais necessárias para a execução e alienação extrajudicial do bem imóvel alienado fiduciariamente, não havendo que se falar, na altura, em qualquer nulidade contratual ou procedimental, direito a consignação ou purga da mora ou tampouco direito de preferência desrespeitado, tampouco que deva ser anulado o procedimento.

O autor alega (fls. 421/439) em síntese: alienou fiduciariamente o imóvel objeto da lide; não foi adequadamente intimado acerca do procedimento de leilão extrajudicial; afronta ao quanto rege a Lei 9.514/97, em seus artigos 26 e 27, §2º-A; violação do devido processo legal; a revelia do réu deveria conduzir à veracidade das alegações do autor; deve lhe ser assegurado o direito de preferência.

Contrarrazões às fls. 444.

Tempestivo e isento de preparo (justiça gratuita), o recurso foi processado.

É o relatório.

Não passou despercebido que houve oposição ao julgamento virtual pelo banco apelado (fls. 465).

No entanto, considerando que é caso simples, repetitivo, de não provimento da pretensão, com convencimento pacificado neste colegiado, não há necessidade ou utilidade no pleito e tampouco prejuízo ao apelado na realização de julgamento virtual.

Certo que há muitos feitos aguardando pauta para julgamento presencial, de modo que, atendendo-se o princípio da racionalização da justiça e da celeridade e economia processual, o recurso irá a julgamento virtual.

A despeito das prolixas considerações do apelante, a singela controvérsia reside na suposta nulidade do procedimento dos leilões extrajudiciais realizados, em razão de alegada ausência de intimação pessoal do devedor.

Não há que se falar em presunção de veracidade das alegações do autor, inverossímeis e contrariadas por farta documentação, incidente o CPC:

Art. 345. A revelia não produz o efeito mencionado no [art. 344](#) se:

IV - as alegações de fato formuladas pelo autor forem inverossímeis ou estiverem em contradição com prova constante dos autos.

Ao contrário do que alega o Apelante, não se verifica qualquer vício.

O banco réu comprovou a devida intimação da parte autora quanto à realização dos leilões, eis que enviou telegramas para o endereço indicado no contrato.

O art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/97, prevê: “Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico”.

A matéria foi detalhadamente apreciada pelo Juízo a quo, de forma escorreita, com precisão, merecendo ser mantida por seus fundamentos:

“No caso dos autos, o fiduciante foi intimado, em 11 de abril de 2023, pelo serviço notarial, para purgação da mora, mas deixou transcorrer sem proveito o prazo de quinze dias para pagamento do débito (fls.336).

Não se pode, sequer, argumentar que a intimação não foi recebida pois em

(fls.335) consta certidão positiva de que no dia 15 de maio de 2023, o Sr. Mário (autor) recebeu uma cópia da Projeção de Débito. (fls.327).

Assim, por não terem purgado a mora, (fls.337) a propriedade foi consolidada, em favor do credor. (fls.338/339).

Com isso, tira-se de (fls. 351/356) que o autor foi devidamente notificado acerca dos leilões designados. No mais, o banco requerido publicou em jornal de grande circulação o edital de leilão extrajudicial do imóvel, com frequência mínima de três dias, garantindo o princípio de publicidade, conforme (fls. 357/358)

Sendo assim, o que se percebe é que o autor foi intimado sobre os leilões, e não exerceu o direito de preferência na forma preconizada na lei. Inadmissível a purgação da mora pretendida por ele com o depósito do valor em aberto, eis que o momento para a purga da mora já havia passado, admitindo-se apenas nos 15 (quinze) dias que se seguiram a intimação procedida pela Sr. Oficial de Registro Imobiliário, após o que, consolida-se a propriedade em mãos do credor. Após tal momento, a oportunidade que resta ao devedor é exercer a preferência no público leilão.

Portanto, de acordo com o acórdão de (fls.168/175), De acordo com a legislação vigente, não é mais possível a purga da mora, mas o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida.

(...)

Em razão do resultado negativo dos leilões extrajudiciais, o banco requerido outorgou ao Autor o Termo de Quitação (fls.360), por meio do qual restou extinta a dívida e, por conseguinte, foi encerrada a relação jurídica até então mantida entre as partes. Deste modo, não há de se falar em revisão contratual, pois a relação jurídica entre as partes já foi extinta”.

*Veja-se a expressa previsão contida na Cláusula 15.1 do Contrato, bem como no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97, com base em que o Sr. Oficial do CRI diligenciou no endereço do Apelante, sendo certo que, no dia 15.5.2023, logrou êxito na sua **intimação pessoal**, tendo ele, inclusive, exarado ciência com relação ao teor do documento, conforme consta da Certidão Positiva de Intimação (fls. 326/336).*

Observado claramente que o autor assinou o documento, fato incontroverso, pelo que o inconformismo chega a beirar a litigância de má-fé, do que fica desde logo advertido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Óbvio, ademais, a fé pública do ato cartorial.

Após a certificação do decurso do prazo para fins de purgação da mora e, 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 Banco Santander.

Trata-se, portanto, de ato jurídico, perfeito e acabado, sem qualquer vício.

Sobre o tema, a jurisprudência é pacífica:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – ação anulatória de procedimento expropriatório extrajudicial cumulada com declaratória de purgação da mora - instrumento particular de venda e compra de imóvel com garantia de alienação fiduciária – pretensão de nulidade de leilões extrajudiciais por ausência de notificação – inadmissibilidade - cumprido pelo réu o ônus probatório (CPC/15, art. 373, II) – demanda improcedente – apelação improvida - não conhecimento de matéria não suscitada e nem discutida no apelo - recurso não conhecido. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1010421-30.2017.8.26.0004; Relator (a): Jovino de Sylos; 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 3ª Vara Cível; Julgamento: 29/11/2019)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR. NOTIFICAÇÃO REALIZADA NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514/97. CIÊNCIA INEQUÍVOCA COMPROVADA. SENTENÇA REFORMADA. I. CASO EM EXAME Apelação cível interposta pelo Banco Bradesco S.A. contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por Máira Monteiro Miranda Barboni em ação com pedido de leilão extrajudicial de imóvel financiado, sob a alegação de ausência de intimação pessoal da devedora. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A questão em discussão consiste em determinar se a intimação da devedora sobre a realização dos leilões extrajudiciais do imóvel ocorreu em conformidade com o art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, de modo a afastar a nulidade do procedimento. III. RAZÕES DE DECIDIR O art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97 exige que a comunicação dos leilões extrajudiciais seja realizada nos endereços constantes do contrato, inclusive por meio eletrônico, não impondo a necessidade de intimação pessoal. A instituição financeira apelante demonstrou o envio de notificações ao endereço constante no contrato, sendo o telegrama recebido por pessoa que se encontrava no local, o que é suficiente para caracterizar a ciência do devedor. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo entende que, quando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

comprovada a ciência inequívoca do devedor sobre a leilão, não há nulidade a ser reconhecida. O ajuizamento da ação pela autora antes da leilão demonstra seu conhecimento sobre o procedimento, reforçando a inexistência de prejuízo e afastando a alegação de nulidade. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso provido. Tese de julgamento: A intimação do devedor acerca do leilão extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária é válida quando realizada nos endereços constantes do contrato, conforme previsto no art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, não sendo exigida a intimação pessoal. A ciência inequívoca do devedor sobre a realização do leilão afasta a alegação de nulidade do procedimento. Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/97, art. 27, § 2º-A. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2324069-52.2024.8.26.0000, Rel. Des. Lígia Araújo Bisogni, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 19.12.2024; TJSP, Apelação Cível nº 1032866-27.2022.8.26.0405, Rel. Des. Emílio Migliano Neto, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 26.06.2024. (TJSP; Apelação Cível 1000161-72.2023.8.26.0103; Relator (a): Maria Fernanda de Toledo Rodovalho; 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caconde - Vara Única; Julgamento: 06/03/2025)

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO E SUSPENSÃO DE LEILÃO – Contrato de Mútuo - Imóvel ofertado como garantia – Parcelas vencidas e ausência de purgação da mora pelos devedores – Consolidação da propriedade – Ausência de surpresa - Realização dos leilões com ciência prévia dos requerentes – Aviso de recebimento assinado por terceiro – Validade - Procedimento administrativo em consonância com as determinações legais – Apelo desprovido.(TJSP; Apelação Cível 1021600-44.2023.8.26.0361; Relator (a): Almeida Sampaio; 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Julgamento: 14/06/2024)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. Autora que alega irregularidades na notificação das datas dos leilões extrajudiciais e alienação por preço vil. Sentença de improcedência. Apelo da requerente. Alegação de ilegitimidade passiva afastada. Alienação fiduciária de imóvel. Inadimplemento do financiamento incontroverso. Regular constituição em mora, atestada por Oficial de Registro de Imóveis competente. Consolidação da propriedade em nome do banco requerido. Notificações das datas dos leilões encaminhadas ao endereço constante no contrato, além de envio ao endereço eletrônico e publicação do edital em jornal. Notificações que se reputam válidas. Manutenção da multa por litigância de má-fé.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Alegação de alienação por preço vil. Aplicação do art. 27, §2º, da Lei nº. 9.514/97. Alienação pode ser realizada pelo montante total da dívida acrescido das demais despesas do imóvel. Não configuração. Precedentes. Procedimento expropriatório regular. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1008198-69.2023.8.26.0077; Relator (a): Mary Grün; 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 2ª Vara Cível; Julgamento: 24/09/2024)

Assim, a r. sentença fica mantida por seus sólidos fundamentos, elogiável a minuciosa análise da prova.

Conforme art. 85, §11, CPC e tema 1059 do STJ, majoro os honorários sucumbenciais para 15% do valor da causa, observada a gratuidade.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal, não havendo que se falar em ofensa ao contraditório ou ampla defesa.

Observo ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-/18205/SP, Ministro FÉLIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p. 240).

Desde logo observado que, mormente em se tratando de causa simples, aqui pacificado o entendimento da matéria, a insistência indevida no inconformismo, inclusive via embargos de declaração ou qualquer outro incidente, **poderá dar ensejo às sanções cabíveis por eventual litigância de má fé** (art. 81 do CPC), fora do abrigo da gratuidade.

De todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, com as observações e advertências supra.

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

Relator