



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448707

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001727-54.2024.8.26.0157, da Comarca de Cubatão, em que é apelante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, são apelados DANIELA PAZ DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e AUGUSTO ROBERTO DA SILVA JUNIOR (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 44537 – APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001727-54.2024.8.26.0157

APELANTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

APELADOS: DANIELA PAZ DA SILVA E AUGUSTO ROBERTO DA SILVA JUNIOR

COMARCA: CUBATÃO

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: DR (A) SILVIO ROBERTO EWALD FILHO

EMENTA

APELAÇÃO – ANULAÇÃO DE ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL – AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DOS DEVEDORES ACERCA DA DATA DA REALIZAÇÃO DO ATO.

- Sendo indispensável a intimação dos devedores acerca da data em que se realizará o leilão do imóvel dado em garantia ao contrato de financiamento, de modo a possibilitar que eles, caso queiram, quitem o débito, hipótese da qual os devedores nestes autos foram alijados por falta de intimação prévia, de rigor a manutenção da anulação do leilão extrajudicial realizado, por descumprimento da regra contida no art. 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97.

RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. decisão de fls. 301/307, cujo relatório se adota, que julgou procedente a demanda, tornando definitivos os efeitos da tutela concedida, decretando, ainda, a nulidade do procedimento de leilão extrajudicial impugnado. Por consequência, condenou a parte demandada ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios sucumbenciais, os quais fixou em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos moldes do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Entendeu o i. Magistrado *a quo*, que o inadimplemento contratual era incontroverso, tendo sido demonstrado, ainda, que houve a intimação da devedora para purgação da mora, cuja notificação foi encaminhada e entregue

à Sra. Daniela Paz da Silva, conforme certificado pela Oficial de Registro de Imóveis às fls. 217-230, não havendo que se falar em nulidade ou irregularidade no procedimento adotado pela empresa ré para consolidação da propriedade do imóvel em seu nome. Por outro lado, reconheceu a necessidade de intimação pessoal do devedor sobre a data da realização do leilão extrajudicial, dada a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, mas que referida situação não ocorreu na hipótese dos autos.

Irresignado, o réu apelou.

Aduziu, em suma, que a r. decisão deveria ser reformada, ao argumento de que houve regular notificação dos autores acerca dos leilões extrajudiciais realizados por meio de telegrama, carta com AR, WhatsApp e e-mail. Afirmou que a prova existente nos autos se referia aos leilões realizados no ano de 2024 e não no ano de 2022, como havia constado na r. sentença. No mais, deduziu tese a respeito da desnecessidade de que a notificação acerca dos leilões fosse pessoal (art. 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97).

Processado o apelo, foram apresentadas contrarrazões, tendo os autos sido remetidos a esta Instância.

É a síntese do necessário.

O recurso não comporta acolhimento.

Isto porque, como bem ressaltado pelo R. Juízo *a quo*, os documentos de fls. 259 e seguintes apenas comprovam a intimação da parte apelada acerca de leilões que ocorreram no ano de 2022 e não daquele no qual efetivamente ocorreu a arrematação do bem.

Note-se que da carta de arrematação consta expressamente que o imóvel foi efetivamente arrematado no segundo leilão do bem realizado no dia 24.04.24, tendo a carta respectiva sido emitida em 30.04.24 (vide fls. 277/278).

Por outro lado, os únicos comprovantes de encaminhamento de notificação referentes ao ano de 2024 pelo credor fiduciário aos devedores foram carimbados pelos Correios em maio/24 (vide fls. 283/285), situação essa que demonstra por si só que as referidas missivas não se prestavam para informar os devedores das datas dos leilões, mas tão somente do resultado deles.

Daí porque, sendo indispensável a intimação dos devedores acerca da data em que se realizará o leilão do imóvel dado em garantia ao contrato de financiamento, de modo a possibilitar que eles, caso queiram, quitem o débito, hipótese da qual os devedores nestes autos foram alijados por falta de intimação prévia, de rigor a manutenção da anulação do leilão extrajudicial realizado, por descumprimento da regra contida no art. 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97.

Assim, tenho que o i. Magistrado a quo solveu com peculiar clareza e riqueza de fundamentação a lide exposta em Juízo dando à causa a solução justa e adequada, conforme amplo precedente jurisprudencial e doutrinário, cuja segura conclusão pronunciada não merece ser reformada pelas razões do(a) apelante.

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição.

Destarte, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Por consequência, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% do valor atualizado da causa.

Maria Lúcia Pizzotti
Relatora