



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000075288

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036258-46.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MICHELLE ZAMBELLO SILVEIRA, 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), CLAUDIA MENGE E ANDRADE NETO.

São Paulo, 31 de janeiro de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 27.256

Apelação nº 1036258-46.2024.8.26.0100

Comarca de São Paulo – 3ª Vara Cível Central

Apelante: Michelle Zambello Silveira

Apelado: Banco Santander (Brasil) S/A

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Ação anulatória de leilão extrajudicial – Comprovação documental de regular constituição em mora da devedora e da consolidação da propriedade imóvel a favor do réu – Subsequentes leilões judiciais com prévia intimação, o que possibilitaria à autora o exercício do direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997 – Recorrente que nem comprovou dispor de recursos para esta finalidade – Improcedência da ação mantida – Recurso improvido.

Ação declaratória, precedida de pedido de tutela antecipatória para anulação de leilão extrajudicial, foi julgada improcedente na r. sentença proferida a fl. 209 e seguintes, com a condenação da autora nos ônus sucumbenciais.

A vencida recorre visando a inversão desse resultado e volta a sustentar que houve nulidade insanável no procedimento extrajudicial estabelecido na Lei 9.514/97, em relação às notificações prévias para constituição em mora e para os leilões designados, pois não admite tê-las recebido.

Recurso tempestivo, preparado e contrariado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Nada autoriza a reforma da decisão proferida, que está assim fundamentada:

“Passo ao julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I, do CPC, por tratar-se de matéria exclusivamente de direito.

É incontroverso que as partes celebraram Contrato de Financiamento nº 0010306738 com Alienação Fiduciária em Garantia, regido pela Lei 9.514/97, por meio do qual obteve a autora o financiamento da quantia de R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais), para pagamento em 420 parcelas de R\$ 8.811,43 (oito mil oitocentos e onze reais e quarenta e três centavos), cada.

Incontroverso, também, o inadimplemento das parcelas previstas no contrato e o início do procedimento extrajudicial de expropriação, sendo o objeto da demanda alegados vícios procedimentais, consistentes na ausência de intimação para purgação da mora, bem como acerca dos leilões designados.

Sopesados os argumentos da autora, suas razões não convencem.

Isso porque, do que se extrai do documento acostado pela própria autora nas fls. 9, é certa a sua intimação pessoal no dia 28.08.2023, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Peruíbe de São Paulo/SP, ato ao qual se atribui presunção de veracidade, considerando que o notário ou tabelião e o oficial do registro são profissionais de direito dotados de fé pública, nos termos do art. 3º da Lei 8.935/94, como bem observou a requerida.

Como preleciona a lei 9514/97:

“Art. 26. 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, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.”

Não há dúvidas, assim, de que a requerente sabia do dever de purgar a mora, sob pena

de sob pena de consolidação da propriedade do Imóvel ao Santander, ato contra o qual não pode se insurgir por sua própria omissão.

Na sequência, então, foram designados os leilões, seguindo-se os prazos legais e, mais uma vez, houve a intimação da parte autora, conforme previsão legal do artigo 27, da Lei nº. 9.514/1997, fls. 171/176, intimação esta cujos objetivos foram atingidos, certamente, tanto que houve a distribuição da presente ação.

Poderia, então, a autora ter exercido seu direito de preferência, previsto no §2º-B do artigo 27, da Lei 9.514/1997, durante a hasta pública, quedando-se inerte, porém, esperando que na presente ação se reverterse a consolidação da propriedade fiduciária em nome do agente financeiro, direito que não se reconhece, pelas razões acima. Como se extrai do diploma legal citado:

“Art. 27. 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 de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 2º-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos,

inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)”

Mais não pertine.”

São inconsistentes as razões recursais, pois na própria petição inicial está a confissão da autora da sua regular constituição em mora prevista no art. 26 da Lei 9.514/97, documento de fl. 9 e, aliás, a insurgência ali dizia respeito, em verdade, às notificações para os subsequentes leilões.

E para os leilões houve remessa e prévia notificação no endereço pertinente e publicação regular de editais, como pode ser visto a fl. 171 e seguintes.

Caberia então à autora, até a data da consolidação da propriedade fiduciária, o pagamento das parcelas vencidas e despesas previstas no art. 27, § 3º, II, da Lei 9.514/97, ou o posterior exercício do direito de preferência (§ 2º-B, do mesmo artigo de lei).

E, neste tema, nem se anima a recorrente a fazer prova de que tivesse recursos que possibilitassem o exercício de direito de preferência, de sorte que nem pode alegar prejuízo.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

e eleva a verba honorária profissional para 11% do valor dado à causa.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Relator

(assinatura digital)