



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000858064

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020482-08.2017.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante -----, é apelado BANCO -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT (Presidente sem voto), ALFREDO ATTIE E ANGELA LOPES.

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 5121

Apelação Cível nº 1020482-08.2017.8.26.0114

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Campinas - 6ª Vara Cível

Apelante: -----

Apelado: Banco -----

Interessados: ----- e -----

Juiz: Gilberto Luiz Carvalho Franceschini.

APELAÇÃO. Alienação fiduciária. Bem imóvel. Ação de consignação em pagamento para purgação da mora. Sentença de improcedência. Reforma. Ausência de demonstração da notificação do devedor fiduciante sobre a realização do leilão do imóvel dado em garantia. Imprescindibilidade. Precedentes desta C. Câmara e do C. Superior Tribunal de Justiça. Anulação do procedimento extrajudicial desde a realização do primeiro leilão. Consignação extrajudicial do montante incontroverso. Instituição financeira credora que se limitou a alegar genericamente a incorreção do valor depositado. Impossibilidade. Inteligência do artigo 544, inciso IV e § único do Código de Processo Civil. Pedido revisional do contrato de mútuo entabulado. Pretensão afastada. Possibilidade de capitalização de juros pela instituição financeira. Inteligência das Súmulas nº 539 e nº 541 do C. Superior Tribunal de Justiça. Demanda consignatória julgada procedente, afastado o pleito revisional. Ação conexa de reintegração de posse ajuizada pelo arrematante do imóvel em desfavor do devedor fiduciante. Nulidade do procedimento que autoriza o afastamento da reintegração. Inteligência do artigo 30, § único, da Lei nº 9514/97. Sentença de procedência reformada para afastar a reintegração do imóvel. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 240/256, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido formulado nos autos do processo nº 1020482-08.2017.8.26.0114, a fim de manter inalteradas e válidas as cláusulas contratuais estabelecidas entre as partes, autorizando-se ao autor, consignante, o levantamento dos valores depositados extrajudicialmente, bem como condenou o autor ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa. A decisão,

Apelação Cível nº 1020482-08.2017.8.26.0114



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

ainda, com relação ao processo nº 1036132-95.2017.8.26.0114, julgou procedente o pedido para determinar a reintegração de posse do imóvel objeto da ação em favor dos autores, condenando-se o réu ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa.

As fls. 348 foram acolhidos embargos de declaração a fim de estabelecer como termo inicial de incidência de taxa de ocupação a data da publicação da sentença, no importe de 0,5% sobre o valor do contrato.

A parte autora, ora apelante, sustenta cerceamento de defesa, em razão da não oportunização da prova técnica, requerida às fls. 215/231, não tendo sido apreciada a substituição dos juros compostos pela tabela SAC por juros simples lineares, motivo pelo qual padece de vício por ser *citra petita*. No mérito, aduz que não há qualquer comprovação pela instituição financeira da intimação para purgação da mora. Alega que a matrícula de fls. 179/182 não comprova a forma como realizada a notificação do devedor, que insiste em não ter ocorrido. Sustenta, ainda, que a purgação de mora por consignação extrajudicial foi realizada antes da arrematação do imóvel, de modo que deve ser considerada. Alega, ainda, que o documento de fls. 181/182 não comprova efetivamente ter sido, o apelante, notificado sobre a realização dos leilões. Aduz que, como não comprovada a intimação do devedor para purgação da mora, é inválido o procedimento de consolidação da propriedade ao credor fiduciário. Reiterou a necessidade da produção da prova pericial, para comprovar irregularidade das cláusulas e encargos contratuais. Discorreu abstratamente sobre a teoria da imprevisão e a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

Recurso regularmente processado, deferido o preparo (fls. 106), contrarrazões (fls. 350/362 e 363/391).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

3

Apelação Cível nº 1020482-08.2017.8.26.0114



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

A preliminar de cerceamento de defesa em razão da não produção de prova técnica se confunde com o mérito e será adiante analisada.

O recurso comporta provimento em parte.

Trata-se de ação de consignação em pagamento cumulada com ação de revisão judicial com pedido acautelatório antecedente de suspensão de leilão ajuizada pelo apelante em face do coapelado -----, sob o fundamento de que firmou instrumento particular de compra e venda com força de escritura pública para a aquisição do imóvel descrito na inicial, mas que, em razão de dificuldades financeiras, deixou de adimplir com o negócio.

Alega que a parte ré realizou a execução extrajudicial mediante leilão eletrônico no dia 25/04/2017, à mingua de sua intimação pessoal para purgação da mora e para a realização do leilão extrajudicial do imóvel.

De início, cumpre afastar a suposta ilegalidade na utilização de sistema SAC, com capitalização de juros.

Em se tratando de instituição financeira, inexiste qualquer ilegalidade na cobrança de juros capitalizados, nos termos da Súmula 539 do C. Superior Tribunal de Justiça (“É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional a partir de 31/3/2000 (MP n. 1.963-17/2000, reeditada como MP n. 2.170-36/2001), desde que expressamente pactuada”).

A Súmula nº 541 do C. Superior Tribunal de Justiça estabelece que “a previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada”.

Apelação Cível nº 1020482-08.2017.8.26.0114



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

Desta forma, era mesmo desnecessária a produção de prova técnica, porque não há vedação legal que imponha a cobrança de juros simples, como pretende a parte apelante, de modo que se torna inócuas a realização de perícia, ficando afastada, portanto, a pretensão revisional.

No tocante à intimação sobre os leilões realizados, a parte ré assim discorreu:

“Assim, não purgada a mora, após devidamente intimados os devedores e consolidada a propriedade em nome do credor, providenciará o fiduciário, no prazo de 30 dias, a partir do registro da consolidação e das intimações, o leilão público para a venda do imóvel. Aos leilões a lei não exige a necessidade de editais ou de intimação do fiduciante, que já havia sido alertada, por ocasião de sua intimação, bem como, por ocasião da assinatura do contrato, pelos princípios da publicidade da relação consumo, normalmente presente. Desta forma, quando da designação do leilão, o bem a ser alienado já é de propriedade do credor, em razão deste ser titular de uma propriedade resolúvel. Daí a desnecessidade da intimação específica do devedor fiduciante para acompanhar o leilão, posto que por se tratar de alienação extrajudicial, não se aplica as regras do Código de Processo Civil” (fls. 160).

Contudo, como restou sedimentado quando do julgamento do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000, é possível ao credor cujo contrato tenha sido celebrado antes da vigência da Lei nº 13.465/2017 a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, de modo que é imprescindível a sua notificação sobre a realização dos leilões porque ainda lhe remanesce a possibilidade de purgação da dívida.

Nesse sentido, já se decidiu nesta C. Câmara:

5

Apelação Cível nº 1020482-08.2017.8.26.0114



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Ação declaratória de nulidade de leilão extrajudicial c.c. tutela de urgência. Contrato de financiamento para aquisição de imóvel, com cláusula de alienação fiduciária. Inadimplemento confessado. R. despacho que deferiu a tutela de urgência para suspensão dos efeitos do leilão extrajudicial. Agravo só do Banco requerido. Necessidade da comunicação prévia do devedor quanto à data do praceamento para a validade do procedimento. Precedentes. Sustação de efeitos do leilão extrajudicial que se impõe, eis que consta ter sido realizado sem aparente intimação da devedora. “A alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade, em momento posterior ao seu início de vigência”. Presentes os requisitos do art. 300, do CPC. Nega-se provimento ao agravo instrumental do Banco requerido, tudo nos estreitos limites do recurso” (AI. nº 2126006-28.2017.8.26.000, Rel. Campos Petroni, julgado em 10 de agosto de 2021).

“Devedor fiduciante que, embora intimado para a purgação da mora na forma prevista no artigo 26, §§1º e 3º, da Lei nº 9.514/97, não foi regularmente intimado quanto às datas dos leilões. Providência que era imperiosa conforme entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que exige a intimação pessoal do devedor quanto às datas designadas para o praceamento, possibilitando a purgação da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel até a assinatura do auto de arrematação. Inteligência do artigo 39 da Lei nº 9.514/1997 e do Decreto-Lei nº 70/1966” (AP. nº 1018353-88.2017.8.26.0224, Rel. Daise Fajardo Nogueira Jacot, julgado em 17 de junho de 2020).

“A notificação sobre a realização do leilão já foi reconhecida como necessária para a validade do procedimento (mesmo antes da alteração do art. 27, da Lei nº 9.514/97 pela Lei nº 13.465/17), uma vez que há posicionamento do C. STJ entendendo que até o auto de arrematação ainda



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“existe a possibilidade de purgar a mora, oportunidade que, diante da inércia da instituição financeira, foi subtraída dos dois autores” (AP. 0005769-07.2015.8.26.0505, Rel. Campos Petroni, julgado em 14 de agosto de 2018”.

Nesse sentido, também já se pronunciou o C. Superior Tribunal de Justiça:

“A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997” (AgInt no AREsp 1678642 / SP, Rel. Ricardo Villas Boas Cueva, julgado em 01 de março de 2021).

Dessa forma, o procedimento deve ser tido como irregular e, por consequência, anulado desde a realização do primeiro leilão extrajudicial.

Com relação ao pleito de consignação, embora a instituição financeira sustente que o montante foi pago considerando o pleito revisional afastado, é certo que era seu ônus processual indicar especificamente o valor em aberto para purgação da mora e constatação da irregularidade do montante depositado extrajudicialmente pelo devedor.

O artigo 544 do Código de Processo Civil prevê que “na contestação, o réu poderá alegar que: IV - o depósito não é integral. Parágrafo único. No caso do inciso IV, a alegação somente será admissível se o réu indicar o montante que entende devido”.

Assim, por consequência, a ação de consignação em pagamento deve ser julgada procedente e reconhecida como adimplida a dívida até o momento em que realizada a purgação da mora pelo apelante.

Por fim, o artigo 30 da Lei nº 9514/97 estabelece que “é assegurada ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome. Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela [Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#), com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo”.

Dessa forma, como a demanda tem por fundamento justamente a ausência de notificação do devedor sobre as datas de leilão, é plenamente possível que seja obstada a reintegração de posse ao adquirente de imóvel por força de leilão, de modo que fica reformada a r. sentença neste ponto para julgar improcedente a ação de reintegração de posse formulada em face do apelante.

Por força do princípio da causalidade, a instituição financeira deverá arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários fixados em 20% sobre o valor da ação de consignação em pagamento, já levando em consideração o que determina o artigo 85, §11º, do Código de Processo Civil.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tribunal Federal).

Traslade-se cópia da presente decisão nos autos do processo nº 1036132-95.2017.8.26.0114.

Diante do exposto, **dá-se parcial** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator