



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2022.0000101548**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 101023793.2021.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante \_\_\_\_\_, é apelado BANCO \_\_\_\_\_ S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SÁ DUARTE (Presidente sem voto), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2022.

**MARIO A. SILVEIRA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1010237-93.2021.8.26.0405 – Osasco**

**Apelante:** \_\_\_\_\_

**Apelado:** Banco \_\_\_\_\_ S/A

**TJSP 33ª Câmara de Direito Privado**

**(Voto nº 47602)**

**APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra  
sentença que julgou improcedente a ação  
anulatória de leilão extrajudicial,  
arrematação e demais efeitos, reparação civil.  
Alienação fiduciária de imóvel.  
Ausência de comprovação da intimação para  
purgação da mora contratual, nos termos do  
artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97. Procedimento**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**expropriatório irregular. Ação  
procedente. Sentença reformada.**

*Apelação provida.*

Trata-se de apelação (fls. 199/213) interposta por \_\_\_\_\_ contra a sentença (fls. 191/196) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Osasco, que julgou improcedente a ação anulatória de leilão extrajudicial, arrematação e demais efeitos, reparação civil, ajuizada por ele contra Banco \_\_\_\_\_ S/A. Inconformado, discorre sobre a nulidade por falta de intimação das datas dos leilões. Diz que restou comprovada a não intimação pessoal do devedor sobre as datas dos

2

leilões. Colaciona precedentes. Aduz que a notificação trazida pela parte requerida quanto à purgação do registro de imóveis é inválida e descabida. Postula o provimento do recurso.

Banco \_\_\_\_\_ S/A apresentou contrarrazões às fls. 217/233. Suscita, preliminarmente, ausência de dialeticidade recursal. No mais, postula, em síntese, o não provimento do recurso.

É a essência do relatório.

De início, não se vislumbra qualquer ofensa ao



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*princípio da dialeticidade* no recurso apresentado. Segundo Cássio Scarpinella Bueno, *este princípio atrela-se com a necessidade de o recorrente demonstrar as razões de seu inconformismo, relevando por que a decisão lhe traz algum gravame e por que a decisão deve ser anulada ou reformada* (Curso sistematizado de direito processual civil, vol. 5: recursos, processo e incidentes nos tribunais, sucedâneos recursais: técnicas de controle das decisões jurisdicionais. 4ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 61).

Os pontos da sentença restaram devidamente abordados no recurso. Além disso, demonstrado o interesse do autor, apelante, em ser revista a sentença na medida em que lhe foi desfavorável em relação aos pedidos formulados na exordial.

No mais o recurso merece provimento.

Ainda que, de fato, possa se considerar que o autor teve ciência inequívoca da realização dos primeiros leilões \_ maio/2021 \_ e que foi regularmente notificado dos leilões que

3

ocorreram no mês de agosto/2021, conforme documentos de fls. 143 e 168/173, no presente caso, não houve a regular intimação do autor para purgação da mora, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97.

Embora a instituição financeira tenha afirmado na defesa apresentada que *antes da consolidação da propriedade em favor do banco \_\_\_\_\_, foi requerido ao Cartório de Registro de Imóveis a notificação pessoal do autor para purgar a mora* (fls. 141), não apresentou, afora as meras alegações, comprovação da regular notificação para purgação da mora.

Sequer consta da matrícula do imóvel, acostada



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

às fls. 165/167, o regular cumprimento do artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97.

Observe-se que após a averbação da venda do imóvel ao autor e constituição da propriedade fiduciária, com a transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário (R.4 e R.5 \_ fls. 166), apenas houve a averbação (Av.6 \_ fls. 167) consolidando a propriedade do imóvel ao credor fiduciário, sem qualquer registro do inadimplemento e regular constituição em mora do devedor.

Logo, há que reconhecer a irregularidade do procedimento expropriatório, afastando-se a consolidação da propriedade do imóvel em favor do banco.

O montante depositado nos autos pelo autor poderá ser levantado pela instituição financeira para quitação das parcelas vencidas e, se for o caso, novo procedimento expropriatório deverá ser iniciado, em caso de saldo devedor, oportunizando-se ao autor a purgação da mora.

Destarte, a apelação comporta provimento para  
4  
julgar procedente a ação, diante da irregularidade do procedimento expropriatório, nos termos da Lei nº 9.514/97, afastando-se, por conseguinte, os efeitos dos leilões realizados. O provimento do recurso importa em modificação do ônus sucumbencial, devendo o banco responder pelas custas e despesas processuais e honorários advocatícios ora arbitrados em 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Posto isto, dá-se provimento à apelação.

Mario A. Silveira



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator

5