



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1088573-17.2025.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: ----- e outro
 Requerido: -----

Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando José Cúnico**

Vistos.

----- e ----- ajuizaram ação anulatória c/c tutela de urgência em face do **BANCO** -----, alegando, em síntese, que:

a) Em 28.11.2024, celebraram contrato de financiamento nº 073409230017518 com alienação fiduciária em garantia, no valor de R\$ 375.413,34, para aquisição do imóvel situado na Rua Álvaro de Carvalho, 134, Ap. 145, Consolação, São Paulo/SP;

b) Tornaram-se inadimplentes e o réu iniciou procedimento extrajudicial nos moldes da Lei 9.514/97;

c) Há nulidade no procedimento extrajudicial por vício insanável na intimação para purgação da mora;

d) Tentaram renegociar as parcelas em atraso sem sucesso.

Requereram a suspensão dos leilões extrajudiciais e a consignação em pagamento dos valores em aberto.

A tutela de urgência foi DEFERIDA (fls. 61/62), suspendendo o leilão extrajudicial e autorizando o depósito dos valores no prazo de 48

horas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

O réu apresentou CONTESTAÇÃO (fls. 83/104), sustentando: Preliminarmente: Revogação da justiça gratuita por ausência de comprovação da hipossuficiência. No mérito, alegou pleno conhecimento das condições contratuais pelos autores; Regularidade da intimação para purgação da mora; Impossibilidade de aplicação do CDC; Ausência dos requisitos para tutela de urgência. Postulou pela improcedência da ação.

Os autores apresentaram RÉPLICA (fls. 175/192), refutando os argumentos da contestação e reiterando os pedidos iniciais.

É o relatório. DECIDO.

1. DA PRELIMINAR DE REVOGAÇÃO DA JUSTIÇA GRATUITA

O réu postula a revogação do benefício da justiça gratuita, alegando que os autores não comprovaram hipossuficiência e possuem renda compatível com o pagamento de parcelas de R\$ 3.797,79.

Contudo, os autores juntaram declaração de pobreza (fls. 26-26) e holerites (fls. 34-37) que demonstram renda atual incompatível com o valor das parcelas contratuais.

O art. 99, §3º do CPC estabelece presunção de veracidade da alegação de insuficiência deduzida por pessoa natural. O §2º do mesmo artigo impõe a quem impugna o ônus de comprovar que a situação econômica é diversa da declarada.

O réu não logrou êxito em demonstrar capacidade financeira atual dos autores, limitando-se a inferências baseadas no valor do financiamento contratado, que não reflete necessariamente a situação econômica presente.

Rejeito a preliminar.

2

2. DA REGULARIDADE DA INTIMAÇÃO

1088573-17.2025.8.26.0100 - lauda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

PARA PURGAÇÃO DA MORA

Esta é a questão central da demanda.

O art. 26, §3º da Lei 9.514/97 é expresso ao determinar que "a intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante".

Tratando-se de co-devedores solidários (cônjuges), a jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que todos os devedores devem ser intimados pessoalmente, sob pena de nulidade do ato.

Analisando a documentação carreada, verifica-se que:

1)

A certidão de fls. 91 comprova intimação pessoal apenas da autora ----- em 26.1.2021;

2)

Não há comprovação de intimação pessoal do co-autor -----;

3)

O documento de fls. 182 demonstra que houve tentativa de intimação ao -----, mas foi recebida por sua procuradora, não constituindo intimação pessoal válida.

A cláusula contratual que confere poderes recíprocos de representação entre os cônjuges não supre a exigência legal de intimação pessoal, tratando-se de norma de ordem pública que visa garantir o contraditório e a ampla defesa.

A ausência de intimação pessoal de um dos co-devedores macula todo o procedimento extrajudicial, tornando inválida a consolidação da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

propriedade e os atos subsequentes.

3. DA CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

Tendo em vista a nulidade da intimação, os autores não tiveram oportunidade regular de purgar a mora no prazo legal.

A consignação em pagamento constitui meio adequado para preservar o direito dos autores de quitar a dívida, evitando a perda do imóvel por vício procedimental.

O art. 544, I do CPC não impede a consignação quando o credor não teve oportunidade de recusar o pagamento por falha na intimação.

4. DA APLICAÇÃO DO CDC

Embora o STJ tenha firmado no Tema 1.095 que a Lei 9.514/97 prevalece sobre o CDC quanto ao procedimento de consolidação da propriedade, tal entendimento não afasta por completo a incidência das normas consumeristas, especialmente quanto aos direitos básicos do consumidor.

Todavia, no caso concreto, a nulidade decorre da inobservância da própria Lei 9.514/97, sendo desnecessário invocar o CDC.

5. DA TUTELA DE URGÊNCIA

Os requisitos do art. 300 do CPC estão presentes:

Probabilidade do direito: Demonstrada pela irregularidade na intimação, violando norma expressa da Lei 9.514/97;

Perigo de dano: A consolidação indevida da propriedade e realização dos leilões causariam dano irreparável ao direito constitucional à moradia.

A manutenção da tutela é medida que se impõe.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

4

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado por ----- e ----- em face do -----, para DECLARAR a nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade e dos leilões designados, por ausência de intimação pessoal válida de todos os co-devedores; TORNANDO DEFINITIVA a tutela de urgência concedida.

4)

AUTORIZAR a consignação em pagamento dos valores devidos pelos autores, nos termos da Lei 9.514/97, após regular intimação de ambos os devedores;

5)

CONDENAR o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §2º do CPC.

MANTENHO o benefício da justiça gratuita em favor dos autores.

P.R.I.C.

São Paulo, 21 de agosto de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

5