



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE REGISTRO PÚBLICO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO PROVIDO. O efeito da notificação no procedimento extrajudicial da alienação fiduciária de imóvel é grave, pois extingue o que resta do direito de propriedade do devedor e lhe retira a posse direta. Assim, impõe-se todo rigor formal e, ausente notificação pessoal da codevedora para constituição da mora, bem como ausente prévia, nova, específica e pessoal intimação dos devedores fiduciários para o leilão, anulam-se o procedimento, a arrematação e o registro da transferência do domínio”. (TJSP - Apelação n.º 0006698-91.2014.8.26.0176; Relator: Adilson de Araújo; 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19 de abril de 2016).

Dessa forma, a inobservância *in casu* do procedimento de execução extrajudicial do imóvel conduz ao parcial provimento do recurso de apelação para anulação dos leilões, com a determinação de intimação dos Apelantes acerca dos mesmos, devendo, no entanto, ser mantido o procedimento de consolidação da posse corretamente realizado pelo Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos.

Por derradeiro, de rigor a alteração da sucumbência, que deve ser suportada em sua integralidade pelo Apelado, os quais fixo nessa oportunidade em 10% sobre o valor da demanda, nos termos do art. 85, § 2º do Código de Processo Civil.



III - Conclusão

Diante do exposto, **dou parcial provimento** ao recurso, nos termos do voto.

L. G. Costa Wagner

Relator