



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
4ª VARA CÍVEL
RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo - SP - CEP 05074-050
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006174-64.2021.8.26.0004**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Sistema Financeiro da Habitação**
 Requerente: ----- e outro Requerido: -----

Justiça Gratuita Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Raphael Garcia Pinto**

Vistos.

----- e -----, qualificados nos autos, ajuizaram *ação anulatória, com pedido de tutela de urgência*, em face de -----, outrossim, qualificado.

Aduzem que em janeiro de 2015 alienaram ao réu o imóvel de sua propriedade para garantia de empréstimo celebrado. Todavia, no ano de 2019, em razão de dificuldades financeiras, os autores não conseguiram honrar com o pagamento das parcelas.

Ocorre que o réu levou o imóvel a leilão, sem contudo, conceder aos autores a possibilidade de purgação da mora.

Pugna, assim, em sede de tutela de urgência, a suspensão dos leilões e a possibilidade de purgação da mora. No mérito, requer a convalidação da liminar e restabelecimento do contrato de financiamento.

Com a inicial (fls. 01/16), vieram documentos (fls. 17/41).

Deferida a tutela de urgência (fls. 43/44).

Citado, o réu apresentou contestação (fls. 48/58). Aduz que o procedimento de notificação dos devedores e consolidação da propriedade ocorreu nos exatos ditames legais, inexistindo qualquer irregularidade. Ressalta que os leilões foram infrutíferos e, posteriormente, suspensa a comercialização em razão da liminar deferida. Alega que a possibilidade de purgação da mora até assinatura do auto de arrematação opera-se somente em relação à execução hipotecária, sendo incompatível, no entanto, com a alienação fiduciária. Pugna pela improcedência da demanda. Juntou novos documentos (fls. 59/134).

Houve réplica (fls. 139/146).

Os autores depositaram nos autos os valores vencidos, acrescidos das despesas decorrentes do procedimento de consolidação da propriedade (fls. 147/151), com concordância do banco credor, ora réu (fls. 177).

Autorizado o depósito judicial das parcelas vincendas (fls. 152).

É o relatório. **FUNDAMENTO E DECIDO.**

O feito comporta julgamento antecipado, considerando que os fatos restam



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo - SP - CEP 05074-050

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

incontroversos nos autos, sendo de rigor a análise do direito aplicável, além da suficiência da documentação juntada.

Se o processo já está instruído e em condições de julgamento, prescinde da busca de prova complementar, consoante entendimento doutrinário: *“O juiz deve sempre impedir a realização de provas ou diligências inúteis (art.130). Se o fato foi confessado, se não é controvertido, ou se já está de outro modo provado nos autos, não tem cabimento sobre ele a perícia”* (Humberto Theodoro Junior, Curso de Direito Processual Civil, 6ª Edição, Editora Forense, vol I, pág.475).

O pedido é procedente.

O banco réu não comprovou a regularidade no procedimento de consolidação da propriedade e intimação prévia dos autores acerca das datas do leilão.

Assim, agiu de forma equivocada, impossibilitando a purgação da mora e manutenção do contrato de financiamento.

Ademais, pelo próprio teor da contestação, destaca-se que o réu, de fato, recusou-se a aceitar a purgação da mora, circunstância que reforça sua atuação irregular.

A matéria concernente à alienação fiduciária de bens imóveis rege-se pelas disposições da Lei nº 9.514/97, notadamente pelos artigos 22 e seguintes, sendo imperioso considerar como premissa básica que, em tal espécie contratual, ocorre a transferência da propriedade resolúvel da coisa ao credor fiduciário, com a finalidade de garantir o cumprimento da obrigação ajustada entre as partes.

No caso de inadimplemento, cabe ao credor fiduciário providenciar a intimação pessoal do devedor, por meio do Cartório de Registro de Imóveis, para que satisfaça, no prazo de 15 (quinze) dias *“a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação”* (art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97).

Com a purga da mora, persiste o contrato firmado e a garantia fiduciária, nos termos do artigo 26, § 5º, do mesmo diploma legal.

Se, entretanto, decorre o prazo sem o pagamento da dívida, a lei é expressa ao estabelecer que a propriedade do imóvel restará consolidada em nome do credor fiduciário, incumbindo ao Registro de Imóveis proceder à averbação do ocorrido na matrícula do bem.

Uma vez consolidada a propriedade do imóvel no patrimônio do credor, a Lei nº 9.514/97 prevê, em seu artigo 27, a realização de leilão público para alienação do bem, estabelecendo os valores mínimos admitidos como lance (§§ 1º e 2º), a destinação de eventual quantia obtida (§ 4º), bem como as consequências do insucesso da medida (§§ 5º e 6º).

No presente caso, apesar de o banco réu alegar a regularidade do procedimento, não comprova qualquer notificação e/ou cobrança administrativa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
4ª VARA CÍVEL
RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo - SP - CEP 05074-050
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Da mesma forma, não junta um documento sequer que comprove a efetivação da cobrança através de notificação cartorária. O documento de fls. 123/124 reflete unicamente o requerimento formulado ao Oficial de Registro de Imóveis, inexistindo provas de que a notificação se efetivou.

Portanto, evitado de irregularidade o procedimento de consolidação da propriedade realizado às fls. 125/126.

Portanto, procedente a ação para reconhecer a existência de mácula no procedimento de consolidação da propriedade e reconhecer aos autores a possibilidade de purgação da mora, nos moldes já efetivados.

Ante todo o exposto e nos termos acima, **JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS** para reconhecer a nulidade dos leilões anteriormente realizados e, porquanto já purgada a mora através de depósitos judiciais, determinar a manutenção do contrato de financiamento, nos exatos termos celebrados entre as partes.

Com isso, ratifico a tutela de urgência outrora concedida.

Resta, assim, **EXTINTO O FEITO**, com julgamento de mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC.

Pela causalidade e sucumbência, condeno o banco réu ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor custeado para purgação da mora (R\$ 61.782,50), haja vista ser esta a pretensão econômica que fundamenta a presente demanda. O valor deverá ser atualizado pela tabela prática desta data até o efetivo pagamento.

Defiro, desde logo, o levantamento pelo demandado dos valores depositados nos autos, haja vista refletir quantia incontroversa. Para tanto, deverá apresentar o formulário MLe devidamente preenchido.

P.R.I.

São Paulo, 08 de junho de 2022.

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