



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
4ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, 03, . - Centro
CEP: 09015-080 - Santo André - SP
Telefone: (11)4435-6813 - E-mail: stoandre4cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1012923-28.2023.8.26.0554**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Sustação/Alteração de Leilão**
Requerente: -----
Requerido: -----
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alexandre Zanetti Stauber**

Vistos.

Para aferição do estado de hipossuficiência financeira alegado, proceder à juntada das cópias das duas últimas declarações de Imposto de Renda ou informar eventual condição de isenção.

Fls. 70/71: Acolho como aditamento.

Trata-se de “Ação Anulatória c/c Pedido de Tutela”, em que o autor alega que, a partir de setembro de 2022, devido à grave crise financeira que passou a enfrentar, deixou de efetuar regularmente os pagamentos das parcelas do imóvel dado em alienação fiduciária ao réu. Aduz haver ocorrido a consolidação da propriedade, tendo sido agendadas datas para leilão para 24/05/2023, em primeira praça e 31/05/2023, em segunda praça. Contudo, refere os leilões foram marcados sem qualquer tentativa de intimação da parte autora, havendo, assim, fortíssimos indícios de “inobservância do procedimento prescrito na Lei 9514/97.

Pugna, em sede de tutela antecipatória pela suspensão das aludidas praças.

É o relato do necessário.

Fundamento e decido.

Conforme consta da av. 08, da matrícula nº 88.760, do 2º CRI de Santo André, houve a consolidação da propriedade em nome do -----, o que leva à conclusão de que foi notificado pelo CRI, bem como que o imóvel não é mais garantia do contrato e nem tampouco o autor é seu proprietário.

De qualquer forma, como a alegação é de inexistência ou vício da notificação (penúltimo parágrafo de fl. 02), entendo que para se verificar se o procedimento foi corretamente observado, necessária a concessão parcial da tutela antecipada.

A concessão deve ser parcial, uma vez que viável a realização do leilão com a

Processo nº 1012923-28.2023.8.26.0554 - p. 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
4ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, 03, . - Centro
CEP: 09015-080 - Santo André - SP
Telefone: (11)4435-6813 - E-mail: stoandre4cv@tjsp.jus.br

suspensão da emissão da carta de arrematação, já que possível a comprovação pela requerida acerca da regularidade do procedimento, enquanto o postulante não tem possibilidade de fazer prova negativa.

Ressalto, por fim, que o inciso II, do art. 39 da Lei de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel (n. 9.514, de 20 de Novembro de 1997) foi modificado pela Lei n. 13.465, de 11/07/2017, publicada no DOU de 12/07/2017, passando a ter a seguinte redação: "...II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca." Em vista disso e considerando que no caso dos autos estamos tratando de alienação fiduciária e não de hipoteca, os autores, caso observada a regularidade do procedimento, não teriam o direito de purgar a mora após o prazo do art. 26 da lei n. 9.514/97.

Ante o exposto, DEFIRO PARCIALMENTE a tutela para determinar que no caso de arrematação do imóvel em questão SEJA SUSPensa pela requerida a emissão da carta de arrematação, até o julgamento do presente feito. Oficie-se informando da presente decisão.

Por todo o exposto, indefiro, por ora, o depósito em juízo pleiteado.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como ofício.

A parte autora deverá providenciar a impressão e remessa da presente, instruindo-a com cópia dos documentos pertinentes, comprovando o encaminhamento nos autos, no prazo subsequente de 5 dias.

As respostas deverão ser devolvidas diretamente a este juízo, por via eletrônica, no endereço indicado no cabeçalho, consignando, ainda, o respectivo número do processo.

Oportunamente, cite-se com as advertências de praxe.

Intime-se.

Santo André, 1 de junho de 2023.

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

Processo nº 1012923-28.2023.8.26.0554 - p. 2