



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 – Porto Alegre/RS – CEP 90110-906

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5045488-43.2024.8.21.7000/RS

TIPO DE AÇÃO: Sistema Financeiro da Habitação

AGRAVANTE: -----

AGRAVADO: -----

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por ----- contra decisão interlocutória que indeferiu tutela de urgência, nos autos da tutela cautelar antecedente movida em desfavor de -----

--

A decisão agravada está assim redigida:

Vistos.

Ciente do recolhimento das custas iniciais (evento 07).

Trata-se de tutela antecipada em caráter antecedente, ajuizada por ----- em face de ----- Segundo o autor, em março de 2018, firmou Contrato de Financiamento Imobiliário com a requerida. Afirma que efetivou regularmente o pagamento à instituição financeira desde 2018 até 2023. Aduz, todavia, que no início de 2023 passou por dificuldades financeiras, de modo que ficou inadimplente com uma parcela do financiamento. Explica que visando adimplir com suas obrigações com a instituição financeira, contratou o serviço do advogado ----- Refere que, em maio de 2023, ingressou com ação de consignação em pagamento, por meio do procurador -----, para promover o depósito judicial de 30% da quantia devida até aquela data. Sustenta que a ação de consignação em pagamento tramitou perante o 3ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, processo nº 5018994-96.2023.8.21.0010, na qual houve o cancelamento da distribuição do feito, em razão da ausência do recolhimento das custas iniciais. No entanto, assegura o autor que pagou as custas de forma antecipada, diretamente ao procurador -----, bem como pagou de R\$ 8.700,00 (oito mil e setecentos reais) referente ao depósito judicial para pugnar a mora da dívida com a instituição financeira. Diz que o procurador forjou os depósitos judiciais, explicando que os recibos de pagamento encaminhados foram adulterados. Assevera que apenas obteve ciência de que a referida ação não estava tramitando pela instituição financeira. Aduz que, como consequência, o imóvel financiado está na iminência de leilão extrajudicial. Requer a concessão da tutela de urgência para determinar a suspensão das medidas relacionadas com o leilão do imóvel financiado, bem como postula o agendamento da audiência de conciliação.

É o relato. Decido.

Nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo:

Artigo 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Para o caso dos autos entendo não estarem preenchidos os requisitos necessários ao deferimento da tutela de urgência.

Em suma, o autor pretende o deferimento da medida liminar para ser determinada a suspensão do leilão do imóvel financiado, bem como requer a designação da audiência de conciliação.

A probabilidade do direito do autor não restou configurada, especialmente pela ausência de demonstração da iminência do leilão extrajudicial do imóvel, pois até o momento não há sequer previsão de data para ocorrência do referido leilão.

Além disso, destaco que a instituição financeira, ora ré, não teve relação com a suposta fraude sofrida pelo autor. Sendo assim, os procedimentos realizados pela requerida estão conforme a legislação, de modo que não pode ser sofrer as consequências de atos praticados por terceiro.

Como se denota da certidão da matrícula do imóvel nº 164.750, correspondente ao bem que está sendo encaminhado a leilão, o devedor fiduciário foi regularmente constituído em mora, na forma prevista pela legislação aplicável à espécie, sendo obrigação do credor fiduciário proceder à venda do imóvel no prazo de 30 dias, nos termos da mesma lei anteriormente referida.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. TUTELA DE URGÊNCIA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AUSENTES OS REQUISITOS DO ARTIGO 300 DO CPC, IMPÕESE A REVOGAÇÃO DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA DEFERIDA PELA DECISÃO AGRAVADA. HIPÓTESE EM QUE A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA JÁ OCORREU, CONSOANTE A MATRÍCULA DO BEM JUNTADA AOS AUTOS, ESTANDO O CREDOR FIDUCIÁRIO OBRIGADO A REALIZAR O LEILÃO NO PRAZO DE 30 DIAS, EX VI DO ARTIGO 27 DA



LEI N. 9.514/1997. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. UNÂNIME.(Agravo de Instrumento, Nº 50730073220208217000, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Antônio Maria Rodrigues de Freitas Iserhard, Julgado em: 09-04-2021) (grifo meu)

Assim, tendo a credora/requerida obedecido ao que dispõe o art. 26 da Lei 9.514/97, ocorreu a consolidação da propriedade desse imóvel em favor dela, em razão do inadimplemento do ora autor, devedor fiduciário.

Não há, portanto, em juízo de cognição sumária, qualquer ilegalidade no ato expropriatório, pelo que vai indeferido o pedido de tutela para suspensão do leilão.

Av.10/164.750 - Em 07 de agosto de 2023.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico que por solicitação do credor e fiduciário, bem como por força do disposto no parágrafo 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, após promover a intimação do confitente devedor e fiduciante, Erick Weber de Vargas, antes qualificado, devidamente cumprida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade em 10.04.2023, tendo ocorrido o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte do confitente devedor e fiduciante, **fica consolidada a propriedade do imóvel em favor do Banco Santander (Brasil) S.A.**, pelo valor de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais); avaliado para efeitos fiscais em R\$863.000,00 (oitocentos e sessenta e três mil reais), conforme guia de pagamento do **ITBI: Nº 8041/2023.** Tudo conforme Ofício nº 356724/2023, datado de 17.07.2023, assinado digitalmente e arquivado nos termos da Lei, e demais documentos que o instruem já arquivados neste Ofício no protocolo sob nº 474090. O referido é verdade e dou fé.
 PROT. 481968 do Lº 1-EG em 18/07/2023.
 EMOL: R\$1.930,90. Selo: 0132.09.2200005.04168 = R\$81,00.
 Proc. eletrônico: R\$6,40. Selo: 0132.01.2300013.08645 = R\$1,80.
 Escrevente: Ivana Rotta


 Oficial e/ou Oficial Subst.

Ante o exposto, **INDEFIRO a medida liminar** pleiteada.

Na forma do art. 334 do CPC, **determino a remessa dos autos ao CEJUSC**, para tentativa de composição do litígio pelas partes.

Eventual manifestação de desinteresse na realização da audiência preliminar não será conhecida pelo juízo e não isentará as partes de comparecimento à audiência, ressalvada a hipótese de ambas manifestarem desinteresse na composição.

Ficam advertidas as partes de que o não comparecimento injustificado à solenidade será sancionado com multa de até 2% sobre o valor da causa, revertida em favor do Estado do RS (§8º do art. 334 do CPC).

A sessão de conciliação/mediação será conduzida por conciliadores/mediadores e, independentemente de acordo, **será devida remuneração a esses auxiliares da justiça**, conforme o disposto no art. 169 do CPC e no Ato nº 047/2021-P, no valor de 1 (uma) URC para conciliação e de 2 (duas) URC's para mediação, devendo ser realizado o pagamento previamente, em conta vinculada ao processo, ou até 24 horas após a realização da sessão, mediante pix ou depósito, conforme dados bancários a serem informados na audiência pelo conciliador/mediador.

O adimplemento da quantia acima indicada incumbirá às partes, pro rata, ressalvada a concessão da gratuidade da justiça (integral até a realização da presente sessão), caso em que os valores serão suportados por dotação orçamentária própria do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, na forma do art. 2º, §§1º e 2º, do Ato n. 047/2021-P.

Assevero que merecendo reconhecimento o trabalho realizado pelos **mediadores**, os quais, embora qualificados como auxiliares da justiça, não recebem nenhum valor advindo do Poder Judiciário, **em caso de êxito na mediação/conciliação, fixo remuneração a ser paga pelas partes, no valor equivalente a 8 URC's**, nos moldes da legislação vigente.

Nos casos de mediação empresarial, ou seja, pessoa jurídica contra pessoa jurídica, fixo o valor de 12 URC's, por interessado, independentemente de acordo.

Saliento que, a remuneração poderá ser objeto de ajuste e pagamento diretamente com os **mediadores** na própria solenidade.

Havendo composição, voltem conclusos para homologação.

Não havendo conciliação, o prazo de contestação, de 15 dias, será contado a partir da data da audiência, nos termos do art. 335 do CPC.

Cite-se e intime-se.

Em suas razões, a parte agravante discorre acerca da situação fática controvertida. Narra o prejuízo gerado ao agravante por seu antigo procurador, inclusive sob apelação de fraude cometida por este em desfavor do requerente. Reafirma a boa-fé em sua conduta. Defende que sequer sabia que o seu imóvel não estaria assegurado, devido às ações de seu antigo procurador. Pugna pela concessão de tutela de urgência, afirmando que houve rompimento do nexo de causalidade entre a inadimplência e o leilão extrajudicial. Narra que não teve qualquer relação com o fato que ocasionou o vencimento antecipado da dívida. Argumenta que possui interesse em saldar o débito. Pleiteia a suspensão de todas as medidas relacionadas com o leilão do imóvel em sede de tutela recursal antecipada. Requer a reforma da decisão exarada pelo juízo a quo, a fim de que seja deferida a liminar pleiteada.

É o relatório.

Pois bem.

Salienta-se, inicialmente, que o recurso de agravo de instrumento, em regra, não possui efeito suspensivo, sendo recebido apenas em seu efeito devolutivo. Para concessão do efeito suspensivo requerido, nos termos do art. 1.019 do NCPC, devem estar os requisitos do art. 995 do NCPC, in verbis:

Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.

Parágrafo único. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

Deste modo, para concessão do efeito suspensivo ao recurso, devem decorrer, da imediata produção dos efeitos da decisão, risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação e, ainda, ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

No caso em tela, observo que o cerne do alegado pela parte é a ocorrência da consolidação da propriedade devido a suspeita de fraude impetrada por procurador antigo do agravante.

Neste caso, observo que o agravante buscou realizar o pagamento de sua dívida junto à instituição financeira, inclusive interpondo ação de consignação em pagamento com o fim de elidir a mora, a qual restou extinta por suposta desídia do procurador antigo da parte.

Assim, verificando verossimilhança das alegações do agravante, bem como perigo de dano, entendo ser caso de deferir o efeito suspensivo. Ainda que a questão acerca do procurador da parte seja questão a ser discutida em eventual ação regressiva, verifico que há interesse da parte em quitar o seu débito, o que poderá ser feito inclusive após a consolidação em propriedade, conforme decisão recente deste Relator, a qual transcrevo a ementa:

APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO FIRMADO À LUZ DA DAS DISPOSIÇÕES DA LEI Nº 9.514/1997. POSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DA MORA ATÉ A ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO QUE APONTAM PARA ATOS DE TENTATIVA DE PURGAÇÃO DA MORA VIA EXTRAJUDICIAL E PAGAMENTO JUDICIAL DURANTE O TRAMITAR DO FEITO. JURISPRUDÊNCIA A RESPEITO.

I. NO CASO, A SENTENÇA RECONHECE EXPRESSAMENTE QUE NÃO HÁ CONTROVÉRSIA EM RELAÇÃO A INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA PURGAR A MORA, BEM COMO A DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DA COMPANHEIRA DO DEVEDOR, NÃO CONTRATANTE.

II. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADO DE ACORDO COM AS DISPOSIÇÕES DA LEI Nº 9.514/1997. RAZÕES RECURSAIS QUE CARECEM DE JUSTIFICATIVAS SUFICIENTES A REFORMA DA SENTENÇA, BEIRANDO AFRONTA A PREVISÃO DO ART. 1.010, II, DO CPC.

CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS, LEGAIS E JURISPRUDENCIAIS QUE, NA HIPÓTESE DOS AUTOS, AUTORIZAM O DEVEDOR FIDUCIANTE A PURGAR A MORA ATÉ A ASSINATURA DA ARREMATAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DO COLEGIADO E DO STJ A RESPEITO. SENTENÇA MANTIDA.

APELAÇÃO CONHECIDA EM PARTE, E, NESTA, DESPROVIDA.

Tal decisão encontra coro na jurisprudência do STJ, a qual aqui transcrevo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. No que tange à suposta negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal estadual resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

2. Esta Corte Superior consolidou o entendimento no sentido de que, nos contratos de empréstimo com alienação fiduciária de imóvel, é cabível a purgação da mora mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, não havendo, no caso, nenhuma peculiaridade que impeça a aplicação do referido entendimento jurisprudencial. Incidência do enunciado n. 83 da Súmula do STJ.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1360554/PR, Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 16/05/2019).

Em sede de cognição sumária, e sem entrar no mérito da demanda (o que seria sobremaneira inoportuno neste grau de jurisdição), **concedo o efeito suspensivo, nos termos do art. 1.019, I, do NCPC**, para suspender a decisão agravada até o julgamento do presente recurso, porquanto devidamente demonstrado o perigo de dano à agravante, devendo ser suspenso qualquer eventual ato visando a realização de leilão do bem imóvel, ao menos até que seja julgado o mérito deste recurso.

Intime-se a parte agravada para responder o presente recurso, no prazo legal, facultada a juntada da documentação que entender conveniente.

Comunique-se.

Diligências legais.

Documento assinado eletronicamente por **GLENIO JOSE WASSERSTEIN HEKMAN, Desembargador Relator**, em 22/2/2024, às 18:35:22, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20005325420v7** e o código CRC **ed64e85c**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): GLENIO JOSE WASSERSTEIN HEKMAN

Data e Hora: 22/2/2024, às 18:35:22

1. Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV, o relator, no prazo de 5 (cinco) dias: I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão; ↵

5045488-43.2024.8.21.7000

20005325420 .V7