



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

Autos nº:0637084-05.2017.8.04.0001
Classe Procedimento Comum Cível
Assunto Sustação/Alteração de Leilão

Autos nº: 0612064-75.2018.8.04.0001
Classe Imissão Na Posse
Assunto Imissão

SENTENÇA

RELATÓRIO PROCESSO nº 0637084-05.2017.8.04.0001

_____, promoveu Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial de Imóvel cumulada com Revisional de Contrato com pedido de liminar em face de _____, qualificados nos autos. Aduz que firmou contrato de compra e venda de imóvel com garantia em alienação fiduciária. Ressalta que, devido a dificuldade financeira, deixou de efetuar o pagamento de algumas parcelas do contrato; que o imóvel fora levado a leilão extrajudicial pela parte Requerida, sem observância dos trâmites legais e processuais prévios para a efetivação da medida, nos termos da Lei 9.514/97. Afirmou não ter sido intimado para purgar a mora, tampouco da ciência dos leilões judiciais. Arguiu abusividade dos juros aplicados e encargos contratuais e requerendo a revisão do contrato. Pleiteou a concessão de tutela de urgência em caráter antecedente para sobrestar o leilão, atos de expropriação e transferência de imóvel; a declaração de nulidade da execução extrajudicial por alegada iliquidez, incerteza, inexigibilidade da obrigação e inexecutabilidade do título executivo da venda do referido bem imóvel e nulidade do leilão extrajudicial, arrematação e atos expropriatórios. Pleiteou indenização moral e material; recálculo do valor da primeira prestação e encargos mensais pela TR; a substituição do sistema de amortização da tabela sac juros compostos pelo sistema de amortização linear simples; declaração de nulidade da cláusula contratual vendando a restituição das parcelas pagas em caso de expropriação do bem; declaração de ilegalidade da taxa de juros e custo efetivo mensal e anual compostos, determinando a aplicação de taxa nominal e juros simples; expurgo da cláusula de comissão de permanência cumulada com juros remuneratórios, juros de mora e multa; a restituição do valor pago indevido em dobro e aplicação do CDC.

Deferida tutela de urgência, para abstenção de atos de alienação do bem imóvel objeto da presente demanda sob pena de aplicação de multa diária.

O Requerido apresentou Contestação arguindo, em preliminar, a impugnação a justiça gratuita. No mérito defendeu a inafastabilidade do princípio do *pacta sunt servanda*; a validade do contrato firmado entre as partes e exercício regular de direito. Alega a inadimplência do Requerente. Defende a regular notificação do autor e inexistência de nulidade. Aduz que o Requerente se ocultou e que não há exigência de intimação para leilões públicos. Alega fé pública do oficial do registro de imóveis; boa fé do banco requerido e extemporaneidade para revisar cláusula de avaliação do bem. Requereu a revogação da tutela que suspende o leilão extrajudicial, contestou a revisão contratual ante ampla ciência

Av. Valério Botelho de Andrade, S/N, Fórum Des. Euza M. N. Vasconcello, 7º andar, São Francisco - CEP 69079-260, Fone: 3303-5066, Manaus-AM - E-mail: lupj.civel@tjam.jus.br



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

das condições do contrato; inexistência de abusividade dos juros remuneratórios; licitude da capitalização mensal de juros; encargos moratórios cobrados; sistema de amortização constante, pleiteando, ao final, a improcedência dos pedidos.

O Requerente apresentou réplica.

Este Juízo indeferiu pedido de perícia e decidiu pelo julgamento antecipado da lide.

O Requerente pleiteou a juntada de documentos pelo Requerido. O Requerido juntou documentos aos autos e pleiteou a concessão de prazo suplementar para apresentação de outros documentos.

Este Juízo deferiu pedido de concessão de prazo suplementar e intimação do Requerente para manifestar-se.

As fls. 368 este Juízo determinou a conclusão dos autos para julgamento.

Ofício recebido pelo Juízo cientificando julgamento de agravo de instrumento interposto pelo Requerido _____ S.A.

RELATÓRIO PROCESSO nº: 0612064-75.2018.8.04.0001

_____ promoveu Ação de Imissão de Posse em face de _____ e _____ S.A, qualificados nos autos. Afirma ter tido conhecimento pela internet de primeiro leilão do imóvel descrito na inicial no dia 15/08/2017, no valor de R\$ 489.785,23, e segundo leilão, dia 22/08/2017, no valor de R\$ 363.772,92. Alega ter adquirido a propriedade e pago os valores descritos na inicial, entretanto, o imóvel encontra-se ocupado pelo primeiro Requerido, em que pese tenha sido devidamente intimado sem adimplemento das parcelas do financiamento ou tentativa de acordo antes do leilão. Pleiteou a imissão da posse como ação reipersecutória. Aduz que o ingresso da ação pelo Requerido deu-se em 17/10/2017 e a decisão interlocutória, que suspendeu do Leilão publicada em 09/11/2017, após arrematação do bem em 24/08/2017. Pleiteia a concessão de tutela de urgência, em caráter de evidência com Liminar "Inaudita altera pars", nos termos do Art.311, III, do CPC/15, para a Imissão do Autor na Posse do bem de sua propriedade, indenização por perdas e danos ante ausência de locação do imóvel pela ocupação do bem pelo Requerido, ou perdas de danos e danos morais.

_____ S.A. apresentou Contestação arguindo boa fé. Contesta o dano moral pleiteado. Afirma que agiu conforme legislação vigente. Argui a inexistência de prova do dano material pleiteado. Argumenta que ao participar de hasta pública, o público ali presente conhece dos riscos do negócio, vez que a arrematação de um imóvel, ainda que o leiloeiro desconheça a existência de ação quando do agendamento dos leilões, quando da realização do pregão, deixa claro que sobre aquele imóvel ou bem a ser leilado pode recair eventos não previstos. Requereu ao final a improcedência dos pedidos.

_____ apresentou contestação pleiteando a gratuidade da justiça. Impugna o valor dado a causa e gratuidade de justiça indevidamente deferida ao Requerente. Argui a inépcia da inicial ante alegação de estar morando de locação sem comprovação da relação locatícia. Alega o conhecimento do



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

Requerente da pendência de ação judicial e ausência de comprovação das perdas e danos pleiteadas. Invoca a incapacidade da parte por defeito de representação ou autorização do cônjuge. Arguiu tratar-se de Contrato de Compra e Venda com Clausula Suspensiva de Obrigação, relativa ao deslinde da ação de anulação de leilão e demais atos expropriatórios proposta pelo contestante, conforme edital e condições de compra e venda dos imóveis. Requereu a extinção do processo sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, I e IV do CPC. Contesta a alegada lide temerária do contestante na ação anulatória de leilão e possível error in judicando pelo juízo arguindo a má fé do Requerente. Contesta perdas de danos pleiteadas por ausência de prova constituída nos autos e pedido de tutela de urgência. Requereu ao final o acolhimento das preliminares e no mérito a improcedência dos pedidos.

O Requerente apresentou réplica.

_____ manifestou-se acerca da réplica

reiterando os pedidos da defesa.

Requerente e _____ S.A. pleitearam julgamento antecipado do feito.

O Requerido _____ pleiteou depoimento pessoal, oitiva de testemunhas e perícia.

Este Juízo acolheu o pedido de impugnação ao valor da causa; determinou a comprovação da necessidade para concessão da gratuidade de justiça ou pagamento/parcelamento das custas processuais; a regularização do vício de representação por ausência do cônjuge no polo ativo da ação, indeferindo o pedido de designação de audiência para oitiva das partes e testemunhas e produção de perícia.

O Requerente manifestou-se nos autos adequando o valor dado a causa, emendando a inicial e pleiteando o parcelamento das custas processuais.

Decisão de fls. 321 manifestando o Juízo pela regularização do feito e julgamento antecipado da lide.

Conclusos vieram-me os autos. Decido.

Trata-se de Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial de Imóvel cumulada com Revisional de Contrato conexa a Ação de Imissão de Posse.

Preliminarmente, afasto a impugnação da justiça gratuita deferida a parte _____ ante ausência de comprovação da sua capacidade econômica para suportar custas e despesas processuais.

Afasto ainda a inépcia da inicial arguida em defesa pela parte _____, entendendo, este Juízo, que os fatos e pedidos iniciais da parte Requerente na Ação de Imissão na Posse foram claros e suficientes, portanto, aptos a



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

permitir o exercício da ampla defesa e contraditório dos Requeridos. Ademais, a questão atinente ao ônus probatório das partes é objeto de mérito e neste item será analisado pelo Juízo.

Verifica-se nos autos a incidência das normas e princípios do Código de Defesa do Consumidor, face a natureza consumerista da relação estabelecida entre Requerente, pessoa física, e instituição financeira.

O Requerido, pessoa jurídica exploradora de atividade econômica, responde objetivamente perante seus consumidores, conforme artigos 14 e 18 do Código de Defesa do Consumidor.

Lembramos que a responsabilidade objetiva prescinde da prova da culpa e se satisfaz apenas com o fato, o dano e o nexo de causalidade entre ambos.

Não obstante a responsabilidade objetiva aplicada ao caso concreto, permite-se aos fornecedores de produtos e serviços desonerarem-se da obrigação de indenizar provando que, tendo prestado o serviço, o defeito inexistente, ou, há culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, art. 14, § 3º, inc. I e II, do CDC.

Cumpram ainda destacar que, uma das finalidades do Código de Defesa do Consumidor é assegurar o equilíbrio contratual entre as partes, observando-se o Princípio da Boa-Fé, da Equidade e da Função Social do Contrato.

No caso presente, o Requerido não logrou êxito em comprovar a regularidade da intimação do consumidor para purgar a mora ou das datas dos leilões do imóvel marcados.

Constatou-se nos autos, a ausência do cumprimento dos procedimentos descritos no art. 26 e parágrafos da Lei 9.514/97 para regular intimação da parte Requerente para purgação da mora.

Verifica-se que, embora o Requerente tenha residência e domicílio



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

no local indicado na certidão emitida pelo 3º Cartório de Registro de Imóveis, fora certificada a ausência de intimação do Requerente e firmada declaração de que a parte encontrava-se em outro local, ignorado, incerto e inacessível, o que é inverossímil na hipótese, em que pese a fé pública do suboficial.

Ainda que equivocadamente certificada a ausência de intimação e indicação de localização do devedor em local ignorado, incerto e inacessível, não fora comprovado pela Requerida a realização de outras diligências na tentativa de localização da parte.

Observa-se que as tentativas de intimação extrajudicial deram-se em horários comerciais entre 9 horas, 11 horas e 13 horas, fls. 302. Não obstante, o mandado de citação emitido na imissão de posse, autos em apenso, fora cumprido as 17 horas e 25 minutos, tendo sido efetivado tentativa de citação as 17 horas, o que denota que o consumidor não se furtou ao cumprimento da medida, mas que, certamente, não fora localizado pois não encontrava-se em casa em horário comercial.

Esclarece-se que a validade da intimação da parte para purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de bem imóvel regulamentado pela Lei 9.514/97, pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor, o que não ocorreu no processo, evidenciado o cerceamento do direito do consumidor, razão pela qual deve ser julgado procedente o pedido de declaração de nulidade do procedimento administrativo de consolidação da propriedade do bem dado em garantia em favor do credor. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS C/C PEDIDO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO APELO EXTREMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA. 1. Conformidade do acórdão impugnado à jurisprudência desta Corte no sentido de que, para a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, somente admite-se a constituição em mora do devedor por edital quando esgotadas as possibilidades de intimação pessoal. 1.1. A revisão do aresto impugnado no sentido pretendido pela parte recorrente exigiria derruir a

Av. Valério Botelho de Andrade, S/N, Fórum Des. Euza M. N. Vasconcello, 7º andar, São Francisco - CEP 69079-260, Fone: 3303-5066, Manaus-AM - E-mail: lupj.civel@tjam.jus.br



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a irregularidade da intimação por edital no caso concreto. Incidência da Súmula 7/STJ. 2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1281959/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe 28/06/2019)

Vale ainda destacar que o devedor também não foi intimado sobre o dia, hora e local de realização do leilão segundo exigência do disposto no Decreto-lei nº 70/66, consoante art. 39, II, da Lei 9.514/97.

A prévia intimação pessoal do devedor sobre a data do leilão faz-se necessária pois a assinatura do auto de arrematação representa o último momento para a purgação da mora pelo devedor.

Sua ausência acarreta a invalidade do leilão extrajudicial, com fundamento no art. 34, do Decreto 70/1996, referido pelo inciso II do art. 39 da Lei nº 9.514/97.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/97.
3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97.



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

4. Recurso especial provido. (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014).

Assim sendo, considerando que o devedor fiduciário não foi intimado pessoalmente para purgar a mora, nem cientificado da data do leilão extrajudicial, resta evidenciada a impossibilidade de ser consolidada a propriedade do bem dado em garantia em favor do credor _____ S.A., bem como dos arrematantes _____ e _____, de modo que a declaração de nulidade da consolidação da propriedade e arrematação é medida impositiva.

PEDIDO REVISIONAL

Esclarece-se que ao Poder Judiciário cabe a tarefa de examinar as práticas ou cláusulas consideradas ilegais ou abusivas para o fim de eliminá-las se existentes, flexibilizando-se, nestes casos, o princípio do *Pacta Sunt Servanda* informativo das relações contratuais.

Verifica-se que o contrato de financiamento imobiliário, objeto do pedido inicial de revisão, é garantido por alienação fiduciária, regido pela Lei nº 9.514/97 e pelas regras do SFI - Sistema Financeiro Imobiliário com previsão contratual da adoção do sistema SAC.

O sistema SAC é uma das modalidades em uso nos sistemas de pagamento de financiamentos imobiliários para remuneração pelo capital tomado.

No sistema SAC - Sistema de amortização Constante ou método Hamburguês, as prestações serão uniformemente decrescentes, ocorrendo o pagamento de cada uma das prestações avençadas nos respectivos vencimentos, os juros são integralmente pagos e, assim, não passam para o mês seguinte.

Segundo José Dutra Vieira Sobrinho:

Av. Valério Botelho de Andrade, S/N, Fórum Des. Euza M. N. Vasconcello, 7º andar, São Francisco - CEP 69079-260, Fone: 3303-5066, Manaus-AM - E-mail: lupj.civel@tjam.jus.br



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

“O SAC consiste em um plano de amortização de uma dívida em prestações periódicas, sucessivas e decrescentes em progressão aritmética, dentro do conceito de termos vencidos, em que o valor de cada prestação é composto por uma parcela de juros e outra parcela de capital (amortização). Os valores das prestações são facilmente calculados. A parcela de capital é obtida dividindo-se o valor do empréstimo (ou financiamento) pelo número de prestações, enquanto o valor da parcela de juros é determinado multiplicando-se a taxa de juros pelo saldo devedor existente no período imediatamente Logo, não ocorrendo incorporação dos juros anteriores ao saldo devedor, não há que se falar em anatocismo.(Matemática Financeira, 7.ª ed. São Paulo: Atlas, 2000, p.230).

Aludido sistema não traduz, por si só, a capitalização dos juros remuneratórios.

Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL - REVISIONAL DE CONTRATO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE - CAPITALIZAÇÃO. O sistema de amortização constante (SAC), não traz em si, ao menos de forma expressa, a capitalização de juros, pois consiste num método em que as parcelas tendem a se reduzir, ou, no mínimo, se manter estáveis. Nos contratos de financiamento imobiliário, regidos pelo Sistema Financeiro Imobiliário, admite-se a capitalização de juros, nos termos do seu artigo 5º, inciso III da Lei n. 9.514, de 1997. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.13.280841-1/002, Relator(a): Des.(a) Manoel dos Reis Moraes , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/09/2016, publicação da súmula em 16/09/2016)

Outrossim, cumpre ressaltar que a capitalização de juros e admitida pelo sistema de financiamento imobiliário, conforme a Lei nº. 9.514 de 1997:

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

(...)

Av. Valério Botelho de Andrade, S/N, Fórum Des. Euza M. N. Vasconcello, 7º andar, São Francisco - CEP 69079-260, Fone: 3303-5066, Manaus-AM - E-mail: lupj.civel@tjam.jus.br



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

III - capitalização dos juros;

Segundo jurisprudência firmada pelo STJ é permitida a capitalização mensal de juros nos contratos de financiamento celebrados com as instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional firmados após a publicação da Medida Provisória n. 1.963-17/2000:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL. COBRANÇA ANTECIPADA DO VALOR RESIDUAL GARANTIDO (VRG). NÃO DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULA 293/STJ. JUROS REMUNERATÓRIOS. LIMITAÇÃO EM 12% AO ANO. DESCABIMENTO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DOS JUROS. POSSIBILIDADE. MEDIDA PROVISÓRIA 2.170/2001.

1. A jurisprudência iterativa desta Corte, cristalizada no verbete sumular 293, orienta-se no sentido de que a cobrança antecipada do valor residual garantido (VRG) não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil.
2. Com a edição da Lei 4.595/64, não se aplica a limitação dos juros remuneratórios em 12% ao ano aos contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, ut súmula 596/STF. Precedentes.
3. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que aos contratos bancários firmados após 31 de março de 2000 aplicase o art. 5º da Medida Provisória 1963-17, que autoriza a capitalização mensal da taxa de interesses.
4. Agravo regimental desprovido.(AgRg no Ag 766811 / PR AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 2006/0081384-1, Ministro FERNANDO GONÇALVES, DJ 03.12.2007 p. 314)"

Outrossim, inexistente limitação constitucional da taxa de juros remuneratórios, motivo pelo qual afasta-se o pedido de aplicação dos encargos mensais pela TR.

O Superior Tribunal Federal firmou entendimento que a regra estatuída no art. 192, parágrafo terceiro, constituía-se de regra não auto-aplicável, razão pela qual foi editada a Súmula 648 do STF:

Av. Valério Botelho de Andrade, S/N, Fórum Des. Euza M. N. Vasconcello, 7º andar, São Francisco - CEP 69079-260, Fone: 3303-5066, Manaus-AM - E-mail: lupj.civel@tjam.jus.br



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

"A norma do § 3o do art. 192 da Constituição, revogada pela EC 40/2003, que limitava a taxa de juros reais a 12% ao ano, tinha sua aplicabilidade condicionada à edição de lei complementar."

Segundo ainda a jurisprudência pacificada do STJ, não se aplica o limite constitucional da taxa de juros remuneratórios de 12% ao ano aos contratos de financiamento celebrados com as instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, por força da Súmula nº 596 do STF:

"as disposições do Decreto 22.626/33 não se aplicam às taxas de juros e aos outros encargos cobrados nas operações realizadas por instituições públicas ou privadas, que integram o sistema financeiro nacional"

Os juros de mora deve ser limitado ao percentual de 1% ao mês.

A multa moratória deve limitar-se a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido, conforme o disposto na Lei n. 9.298, de 02.08.1996, que modificou a redação do art. 52, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, bem como na Súmula n.º 285 do Superior Tribunal de Justiça, que estabelece:

"Súmula 285. Nos contratos bancários posteriores ao Código de Defesa do Consumidor incide a multa moratória nele prevista".

No caso dos autos não restou evidenciada a aplicação pelo Requerido de juros remuneratórios e encargos contratuais acima do limite legal. Também não foi comprovada a aplicação da comissão de permanência cumulada com juros remuneratórios, correção monetária, juros moratórios ou multa contratual, motivo pelo qual improcedente o pedido revisional do contrato.

IMISSÃO DE POSSE

Assim sendo, e considerando a declaração de nulidade do



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

procedimento de consolidação da propriedade pelo credor, do leilão e da arrematação do imóvel por vício de intimação da parte _____, improcedente o pedido de imissão da posse do arrematante, de modo que a indenização por perdas e danos causados a parte _____ e _____ deverá ser imputado àquele que vendeu o imóvel.

Vale destacar que o arrematante _____ e _____ restaram cientes, quando da aquisição do imóvel, do risco de evicção, considerando o disposto na clausula decima segunda - das declarações do credor fiduciário, alínea b, vejamos:
CLAUSULA DECIMA SEGUNDA – DAS DECLARAÇÕES DO CREDOR FIDUCIÁRIO: O CREDOR FIDUCIÁRIO declara(m) solenemente, para todos os efeitos de direito civil e penal, que:

(...)

b) Conta Ação de Tutela Antecedente processo n. 063708405.2017.8.04.0001 em tramite na 9 vara cível – Fórum Ministro Henoch Reis – AM. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas Condições de Venda dos imóveis constantes do edital;

Desse modo, cumpre ao Requerido _____ a condenação

ao pagamento das perdas e danos pleitadas no item 5. da peticao inicial, excluído dano moral ante a ciência da ação proposta e previsão contratual do risco da evicção.

Ante o anteriormente exposto, não comprovado o cumprimento dos ditames legais de intimação da parte para purgação da mora, da averbação do inadimplemento na matricula, da consolidação da propriedade e da realização do leilão e arrematação, confirmo a tutela de urgência deferida e **Julgo Procedente** o pedido na Ação anulatória de leilão extrajudicial de imóvel para declaração da nulidade da intimação do Requerente, anulação do procedimento expropriatório do imóvel em litígio, com o cancelamento da consolidação da propriedade em nome de _____ S.A. e do registro da Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e outras avencas firmado entre _____ S.A. E _____ e

Av. Valério Botelho de Andrade, S/N, Fórum Des. Euza M. N. Vasconcello, 7º andar, São Francisco - CEP 69079-260, Fone: 3303-5066, Manaus-AM - E-mail: lupj.civel@tjam.jus.br



PODER JUDICIÁRIO DO AMAZONAS
ESTADO DO AMAZONAS
9ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

_____, intimando-se o tabelionato a adotar as providências necessárias para retornar a matrícula do imóvel ao *status quo ante*. Condene o Requerido _____ S.A. ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no percentual de 20% calculado sobre o valor dado a causa em favor do Requerente _____. **Julgo Improcedente** o pedido de imissão da posse ante a perda da propriedade pela evicção, condenando o Requerido _____ S.A. a restituir os Requerentes _____ e _____, a totalidade dos valores pagos à instituição financeira comprovados no processo, devidamente atualizados desde o desembolso, acrescidos de juros legais desde a citação. Aplicando o princípio da causalidade, condene ainda o Requerido _____ ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 20% sobre o valor da condenação na Imissão de Posse em favor dos Requerentes _____ e _____. **Julgo improcedentes os demais pedidos.**

Apresentada Apelação, intime-se o apelado para apresentar contrarrazões no prazo de 15 dias, art. 1.010, § 1º do CPC.

Interposta Apelação Adesiva, intime-se o Apelante para apresentar contrarrazões no prazo de 15 dias, art. 1.010, § 2º do CPC.

Intimadas as partes nos termos do §§ 1º e 2º, após, proceda a Remessa do Recurso ao Tribunal, art. 1.010, § 3º do CPC.

Após o trânsito em julgado e demais cautelas legais, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

Manaus, 01 de junho de 2020.

Maria Eunice Torres do Nascimento
Juíza de Direito