



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
Vara Regional de Direito Bancário da Comarca de Balneário
Camboriú

Avenida das Flores, s/n - Bairro: Bairro dos Estados - CEP: 88339-900 - Fone: (47)3261-1843
Email: balcamboriu.bancario@tjsc.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5009195-65.2020.8.24.0005/SC

AUTOR: _____

RÉU: _____ S.A.

SENTENÇA

Vistos etc.

_____, devidamente qualificado(s), por procurador(es) habilitado(s), propôs(eram) a presente demanda pelo procedimento comum contra _____ S.A., aduzindo, em síntese, que adquiriu, mediante empréstimo imobiliário junto ao réu, o imóvel de matrícula n. 15.069 do CRI de Camboriú/SC. Entretanto, deixou de adimplir algumas parcelas do contrato. Ao tentar realizar o pagamento, fora lhe negado o direito pelo banco. Fora surpreendido por informações de terceiros que o imóvel oferecido em garantia iria para leilão, sendo que a instituição financeira deixou de observar os requisitos legais para promover a expropriação extrajudicial. Indicou(aram) os fundamentos jurídicos de suas súplicas e, ao final, requereu a anulação da consolidação extrajudicial do imóvel, com o retorno ao *status quo*. Ademais, postulou a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça, a citação da(s) parte(s) demandada(s) e a procedência dos pedidos, com a condenação da(s) parte(s) ré(s) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. Protestou(aram) por provas, valorou(ram) a causa e juntou(ram) documentos.

Recebida a inicial, fora indeferida a tutela provisória de urgência, entretanto, deferiu-se a gratuidade judiciária e a inversão do ônus da prova a fim de que o réu apresente as notificações encaminhadas à parte autora, sob pena de aplicação dos efeitos do art. 400 do Código de Processo Civil.

Citada, a parte ré apresentou resposta, sob a forma de

contestação, asseverando, em resumo, que os requisitos previstos na Lei 9.514/97, notadamente quanto à notificação para purgação da mora e da designação do leilão extrajudicial. Apontou os fundamentos jurídicos que entendeu pertinentes e, ao cabo, postulou(aram) pela improcedência dos pedidos exordiais, com a condenação da parte(s) autora ao pagamento das despesas processuais e honorários de sucumbência.

Na réplica, a parte autora impugnou a contestação e reiterou os pedidos formulados à exordial, além de, posteriormente, requererem a tutela provisória de urgência a fim de suspender os leilões do imóvel oferecido em garantia, especialmente pelo fato do réu ter deixado de apresentar a cópia do procedimento administrativo expropriatório.

É o relato.

DECIDO.

Do julgamento antecipado do mérito

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, pois a questão dos autos é unicamente de direito e não há necessidade de produção de outros meios de prova além da documental constante dos autos para o convencimento do julgador acerca do conteúdo da lide.

A respeito, colhe-se da Corte Catarinense:

Não há cerceamento de defesa, em razão do julgamento antecipado da lide, quando os elementos constantes dos autos são suficientes para formar o convencimento do magistrado e a matéria a ser apreciada dispensa a produção da prova testemunhal. (Apelação cível n. 2010.049153-2, rel. Des. Janio Machado, j. 03.05.11).

Do mérito

O demandante, alega, em suma, que não fora cientificado para purgar a mora, como também sequer fora instado acerca dos leilões do imóvel. Por outro lado, o réu aduz que foram observados todos os requisitos dispostos na Lei 9.514/97.

Razão socorre à parte autora, senão vejamos.

A instituição financeira ré fora intimada, por meio do despacho inicial (evento 10), a apresentar todos os documentos indicados na exordial, notadamente o procedimento administrativo expropriatório, sob pena de aplicação do art. 400 do Código de Processo Civil. Vejamos:

CITE-SE a parte ré para, querendo, em quinze dias, contados da juntada aos autos do aviso de recebimento (Arts. 335 cc 231 do CPC), oferecer contestação, sob pena de revelia, bem como, INTIME-SE a parte ré para,

*no mesmo prazo, o qual, ressalte-se não será prorrogado, colacionar aos autos cópia do **contrato entabulado entre as partes para aquisição do imóvel objeto da lide**, bem como **cópia completa do procedimento da execução extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97**, sob pena de incidência dos efeitos processuais preconizados no art. 400 do CPC. (Grifos do original).*

Apesar da ordem judicial acima, o réu apenas apresentou o contrato bancário (evento 19). Percebe-se, portanto, que houvera o descumprimento da determinação da apresentação do procedimento administrativo, sendo esta uma incumbência da instituição financeira pela inversão do ônus da prova (evento 10).

Desse modo, há de ser aplicado o art. 400 do Código de Processo Civil, entendendo-se como verdadeiro os fatos narrados na exordial (ausência de notificação para purgação da mora e dos leilões).

A Lei 9.514/97, em seu art. 26, § 1º, dispõe que:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 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 de intimação.

Portanto, existe a necessidade, antes da consolidação da propriedade e, conseqüentemente, antes da designação do leilão extrajudicial, de intimação do devedor fiduciário para realização da purgação da mora, ou, ainda, exercer o direito de preferência de arrematação no leilão, conforme entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça (Informativo Jurisprudencial 552).

POSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DA MORA MESMO APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. Mesmo que já consolidada a propriedade do imóvel dado em garantia em nome do credor fiduciário, é possível, até a assinatura do auto de arrematação, a purgação da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei 9.514/1997). À luz da dinâmica estabelecida pela Lei 9.514/1997, o devedor fiduciante transfere a propriedade do **imóvel** ao credor fiduciário até o pagamento da dívida. Essa transferência caracteriza-se pela temporariedade e pela transitoriedade, pois o credor fiduciário adquire o **imóvel** não com o propósito de mantê-lo como de sua propriedade, em definitivo, mas sim com a finalidade de garantia da obrigação principal, mantendo-o sob seu domínio até que o devedor fiduciante pague a dívida. No caso de inadimplemento da obrigação, o devedor terá quinze dias para purgar a mora. Caso não o faça, a

*propriedade do bem se consolida em nome do credor fiduciário, que pode, a partir daí, buscar a posse direta do bem e deve, em prazo determinado, aliená-lo nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997. No entanto, apesar de consolidada a propriedade, não se extingue de pleno direito o contrato de mútuo, uma vez que o credor fiduciário deve providenciar a venda do bem, mediante leilão, ou seja, a partir da consolidação da propriedade do bem em favor do agente fiduciário, inaugura-se uma nova fase do procedimento de execução contratual. Portanto, no âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato, que serve de base para a existência da garantia, não se extingue por força da consolidação da propriedade, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação **fiduciária**, a partir da lavratura do auto de arrematação. Feitas essas considerações, constata-se, ainda, que a Lei 9.514/1997, em seu art. 39, II, permite expressamente a aplicação subsidiária das disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei 70/1966 aos contratos de alienação fiduciária de bem **imóvel**. Nesse ponto, cumpre destacar que o art. 34 do Decreto-Lei 70/1966 diz que "É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito". Desse modo, a purgação da mora até a arrematação não encontra nenhum entrave procedimental, tendo em vista que o credor fiduciário - nos termos do art. 27 da Lei 9.514/1997 - não incorpora o bem alienado em seu patrimônio, que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário e, por fim, que a principal finalidade da alienação fiduciária é o adimplemento da dívida e a ausência de prejuízo para o credor. Além disso, a purgação da mora até a data da arrematação atende a todas as expectativas do credor quanto ao contrato firmado, visto que o crédito é adimplido. Precedente citado: REsp 1.433.031-DF, Terceira Turma, DJe 18/6/2014. **REsp 1.462.210-RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 18/11/2014. (Grifos no original).***

Assim, ante a ausência de prova da intimação do devedor fiduciário para efetuar a purgação da mora e das datas dos leilões designados, há de ser acolhido o pedido da parte autora de anulação da consolidação da propriedade, com retorno ao status *quo ante*, com a consequente suspensão dos leilões extrajudiciais.

Por fim, salienta-se que nada impede a instituição financeira de, posteriormente e atendidos os requisitos legais (Lei 9.514/97), promover nova consolidação da propriedade em caso de decurso do prazo para purgação da mora e, naturalmente, a expropriação do bem oferecido em garantia.

Ante o exposto, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados por _____ em desfavor de _____ S.A. para, em consequência, anular a consolidação da propriedade do imóvel de matrícula n. 15.069 do CRI de Camboriú/SC e cancelar os leilões extrajudiciais designados.

Após o trânsito em julgado, oficie-se ao CRI de Camboriú

para que promova o cancelamento da consolidação da propriedade do imóvel de matrícula n. 15.069, cujos emolumentos deverão ser arcados pela instituição financeira ré.

Independentemente do trânsito em julgado, officie-se, com urgência, o leiloeiro (evento 26) acerca da presente decisão, bem como o CRI de Camboriú para que deixe dealienar o imóvel para terceiros.

Caso necessário, esta sentença poderá ser utilizada como ofício.

CONDENO a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em favor do(s) procurador(es) da parte adversa, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Transitada em julgado, certifique-se e, recolhidas eventuais pendências, ou tomadas as providências neste sentido (GECOF), arquivemse, com baixa nos registros.

Documento eletrônico assinado por **OSMAR MOHR, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310010055215v9** e do código CRC **9d235532**.

Informações adicionais da assinatura: Signatário
(a): OSMAR MOHR
Data e Hora: 18/1/2021, às 20:20:12

5009195-65.2020.8.24.0005

310010055215.V9