

TJ-SP suspende leilão de imóvel por falta de intimação do devedor

A falta de intimação pessoal do devedor para purgação da mora é determinante para suspensão de leilão extrajudicial e de atos expropriatórios, devendo a situação retornar ao estado anterior.

Reprodução



O devedor pode quitar a dívida até a arrematação do imóvel, por isso deve ser intimado do leilão
Reprodução

Com base nesse entendimento, a 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo suspendeu leilão extrajudicial e deferiu a consignação em pagamento de parcelas atrasadas em financiamento imobiliário.

Um consumidor firmou, com um banco, instrumento particular de compra e venda com força de escritura pública para a aquisição de um imóvel, mas, em razão de dificuldades financeiras, deixou de adimplir com o negócio.

Diante disso, o banco promoveu execução extrajudicial mediante leilão eletrônico. Segundo o comprador, não houve intimação pessoal para purgação da mora e sobre a ocorrência do leilão extrajudicial do imóvel.

Em primeira instância, o juiz pontuou que, após o prazo legal de 15 dias, sem pagamento da dívida pelo comprador, procedeu-se à consolidação da propriedade do bem alienado em nome do banco.

Após 30 dias da consolidação da posse, de acordo com o artigo 27 da Lei 9.514/97, o credor estará autorizado a promover o primeiro leilão público do imóvel hipotecado, mediante comunicação ao devedor por meio de editais.

Por tais razões, o juízo da 6ª Vara Cível de Campinas entendeu que não houve nulidade do leilão extrajudicial e determinou a reintegração de posse do imóvel àqueles que o adquiriram no leilão. Além disso, negou o pagamento em consignação das parcelas atrasadas.

O relator do recurso do devedor no TJ-SP, desembargador Rogério Pereira Cimino, afirmou que, segundo jurisprudência do Tribunal, é possível ao credor cujo contrato tenha sido celebrado antes da vigência da Lei 13.465/2017 a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, de modo que é imprescindível a sua notificação sobre os leilões porque ainda tem a possibilidade de quitar a dívida.

O magistrado também destacou que, como não houve notificação do devedor sobre as datas do leilões, é plenamente possível que seja vedada a reintegração de posse ao adquirente de imóvel por força de leilão.

Assim, o relator concluiu que a venda extrajudicial deve ser tida como irregular e, por consequência, anulada desde a promoção do primeiro leilão extrajudicial.

Com relação ao pleito de consignação, embora a instituição financeira sustente que o montante foi pago considerando o pleito revisional afastado, era seu ônus processual indicar especificamente o valor em aberto para purgação da mora e constatação da irregularidade do montante depositado extrajudicialmente pelo devedor, ressaltou.

Por consequência, a ação de consignação em pagamento deve ser julgada procedente e reconhecida como adimplida a dívida até o momento da purgação da mora pelo devedor.

Para o advogado **Orlando Anzoategui**, que representou o devedor, a decisão oferece maior segurança aos devedores que possuem contratos firmados em alienação fiduciária.

"A decisão do magistrado reconhecendo o direito do devedor ao pagamento em juízo pela consignação das parcelas atrasadas, cujo recebimento foi recusado pelo banco credor, em patente risco de perda do imóvel pela expropriação do bem, é muito importante porque demonstra a necessidade de resguardar o direito e patrimônio do devedor que muitas vezes não tem chance de defesa pelos efeitos abruptos que a alienação fiduciária contém em seu bojo pela celeridade de ser uma execução fora do juízo e privada", completou.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

1020482-08.2017.8.26.0114

Date Created

28/10/2021