



Número: **0862043-11.2021.8.14.0301**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **15ª Vara Cível e Empresarial de Belém**

Última distribuição : **22/10/2021**

Valor da causa: **R\$ 146.591,27**

Assuntos: **Sustação/Alteração de Leilão, Contratos Bancários, Habitação, Financiamento de**

**Produto**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CECILIA CORDEIRO DE JESUS (AUTOR)		BRENO DE AZEVEDO BARROS (ADVOGADO)	
JOAO BOSCO DE LIMA PEREIRA (AUTOR)		BRENO DE AZEVEDO BARROS (ADVOGADO)	
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (REU)		MARCELO OLIVEIRA ROCHA (ADVOGADO) NEI CALDERON (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
67035879	23/06/2022 13:00	<a href="#">Sentença</a>	Sentença

## PROCESSO N° 0862043-11.2021.8.14.0301

Vistos, etc.

### I. DO RELATÓRIO:

Tratam os presentes autos de AÇÃO DE ANULAÇÃO DE PROCEDIMENTO EXECUTÓRIO EXTRAJUDICIAL COM PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO C/C ANULATÓRIA DE REGISTRO DE AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE C/C TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA - CANCELAMENTO DE PROCEDIMENTO EXECUTÓRIO EXTRAJUDICIAL – LEILÃO ajuizada por CECILIA CORDEIRO DE JESUS e JOAO BOSCO DE LIMA PEREIRA em face de BANCO SANTANDER, todos qualificados nos autos do processo digital em epígrafe.

Narra a inicial que as partes celebraram contrato de financiamento imobiliário com gravame de alienação fiduciária, do qual a parte requerente restou inadimplente em relação a algumas parcelas por conta da pandemia de COVID-19; que solveu parte da dívida e que o requerido ainda assim notificou os autores da sua inadimplência em relação aos valores já pagos. Requerer a nulidade dos procedimentos extrajudiciais de retomada do bem pela instituição financeira, bem como sustenta possuir o direito de purgar a mora em relação ao contrato.

Acatando pedido de reconsideração, o juízo deferiu tutela de urgência nos para sustar a realização do leilão (id 43619614).

Devidamente citada, a parte requerida apresentou contestação por meio do id 45049267, momento em que articulou preliminares e, no mérito, pugnou pela improcedência da demanda em razão da inadimplência da parte requerente, bem como da regularidade do procedimento de consolidação da propriedade em favor do banco.

A parte apresentou réplica por meio do id 51631089.

Em decisão id 53674677, o juízo procedeu à organização e saneamento do processo, bem como anunciou o julgamento antecipado do mérito.

Era o que se tinha de essencial a relatar. Passa-se a decidir.



## **II. DA FUNDAMENTAÇÃO:**

Analisando os presentes autos, em atenção à decisão de saneamento proferida, verifica-se que restaram incontroversas as seguintes circunstâncias fáticas: incontroversas as seguintes questões fáticas: a) que as partes celebraram Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária do imóvel localizado à Rodovia Augusto Montenegro, nº 5.333, Condomínio Greenville Exclusive, Qd. 01, Lote 20, nesta cidade, no valor total de R\$ 129.452,00 em 360 parcelas mensais; b) que a parte autora restou inadimplente com as parcelas nº 131, 132 e 133 no valor de R\$ 4.340,31 e que, após contato com o Grupo Barcelos, o boleto referente as parcelas nº 131 e 132 foi quitado no dia 20.07.2021, restando inadimplente quanto as parcelas nº 133, 134, 135 e 136; c) que os autores receberam notificação extrajudicial para purgar a mora das parcelas vencidas (nº 131, 132 e 133), em data posterior ao pagamento das parcelas nº 131 e 132; d) que houve a consolidação da propriedade em nome do requerido.

A divergência existente entre as partes se dá unicamente com relação as matérias de direito, quais sejam: a) a validade da notificação extrajudicial para purgação da mora; b) validade do procedimento extrajudicial adotado pela requerida; c) cancelamento ou não da consolidação da propriedade em nome do requerido do imóvel em questão; d) possibilidade de leilão extrajudicial do bem; e) possibilidade de consignação em pagamento dos valores em aberto.

Relativamente a validade da notificação, este juízo entende que esta não deu de forma lícita pelo banco requerido, uma vez que incluía em seu bojo parcelas já quitadas, o que viola o princípio da boa-fé objetiva (CC/2002, art. 422), notadamente o dever de lealdade e cooperação para que o pactuado entre as partes alcance o seu objetivo.

O Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência que ampara a pretensão da parte demandante:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEI 9.514/1997. MORA. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. RECEBIMENTO POR TERCEIRO. INVALIDADE DA NOTIFICAÇÃO. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de prequestionamento acerca do disposto nos arts. 1º e 3º da Lei n. 8.395/94 e do art. 252 da Lei n. 6.015/73 inviabiliza o conhecimento do recurso especial. Ainda que a questão federal tenha surgido somente no acórdão recorrido, entendendo a parte recorrente pela existência de algum vício deveria ter oposto embargos de declaração a fim de suprir a exigência do indispensável prequestionamento e viabilizar o conhecimento do recurso especial em relação aos



referidos dispositivos legais.

2. Caso persistisse tal omissão, imprescindível a alegação de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, quando da interposição do recurso especial, sob pena de incidir no intransponível óbice da ausência de prequestionamento.

3. O Superior Tribunal de Justiça possui precedente no sentido de que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/2015), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 10/4/2017).

4. Para que ocorra a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, o devedor fiduciante deverá ser regularmente notificado, ato que, na alienação fiduciária de imóvel, acarreta diversos possíveis efeitos jurídicos: (a) a purgação da mora, com a retomada do contrato (§ 5º do artigo 26); (b) caso não haja pagamento, o oficial do cartório de registro certificará o evento ao credor para que adote as medidas necessárias à consolidação da propriedade em seu favor; (c) a reintegração de posse e posterior leilão do imóvel;

e (d) enquanto não for extinta a propriedade fiduciária resolúvel, persistirá a posse direta do devedor fiduciante.

5. A notificação em questão, para além das consequências naturais da constituição do devedor fiduciante em mora, permite, em não havendo a purgação e independentemente de processo judicial (opera-se formalmente pela via registrária cartorial), o surgimento do direito de averbar na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do credor notificante, isto é, do fiduciário.

6. Sob tal ótica, destaca-se a exegese perfilhada em julgado da Quarta Turma no sentido de que "a repercussão da notificação é tamanha que qualquer vício em seu conteúdo é hábil a tornar nulos seus efeitos, principalmente quando se trata de erro crasso..."

(REsp 1.172.025/PR, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 29.10.2014).

7. Nos casos de alienação fiduciária regidos pela Lei n. 9.514/1997 "É nula a intimação do devedor que não se dirigiu à sua pessoa, sendo processada por carta com aviso de recebimento no qual consta como receptor pessoa alheia aos autos e desconhecida" (REsp 1531144/PB, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 28/03/2016).

8. O defeito na intimação que não se dirigiu à pessoa do devedor caracteriza a inexistência de notificação válida, o que afasta a constituição em mora do devedor e, conseqüentemente, invalida a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário.

Incidência da Súmula 83/STJ.

9. O alegado julgamento extra petita não procede, porquanto a jurisprudência desta Corte Superior permite, em ação de reintegração de posse, a análise sobre a regularidade da notificação e o afastamento da consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário.



10. Agravo interno não provido (AgInt no REsp n. 1.803.468/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe de 14/6/2021) (grifou-se)”

No caso em tela, verifica-se que a notificação possui erro crasso e substancial, já que cobrava parcelas já quitadas e, assim, este juízo reconhece a sua nulidade, bem como dos atos subsequentes de retomada do bem em favor do banco, devendo esta ser cancelada do registro do bem.

Relativamente a pretensão de purgação da mora, a redação original da Lei nº 9.514/97, permitia a aplicação das disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966 de forma irrestrita. Com o advento da Lei nº 13.465/2017, a aplicação de referidos dispositivos ficou restrita aos contratos garantidos por hipoteca.

As partes celebraram o contrato anteriormente ao advento da Lei nº 13.465/2017, logo, esta não se aplica ao contrato objeto dos autos em atenção ao princípio do *tempus regit actum*; entender o contrário, importaria na violação do ato jurídico perfeito (CF/88, art. 5º, XXXVI).

Assim, este juízo reconhece a aplicação do art. 34 do Decreto-Lei nº 70, que permite a purgação da mora a qualquer tempo antes da arrematação, conforme julgado do TJPA:

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – PROCEDÊNCIA – RECUSA INJUSTIFICADA DO BANCO CREDOR DE RECEBER O VALOR DA DÍVIDA – COMPROVAÇÃO – CONTRATO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO SOB A VIGÊNCIA DA LEI Nº. 9.514/97 - POSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – DEPÓSITO DO VALOR SUFICIENTE AO PAGAMENTO DA DÍVIDA – SENTENÇA QUE MERECE SER MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1- No presente caso, observa-se que a parte autora, ora apelada, ainda que minimamente, além de ter comprovado a origem da dívida, juntando o contrato firmado entre as partes, demonstrou de igual modo a recusa por parte do banco apelante, de receber o valor inadimplido, considerando a própria consolidação da propriedade e afloramento do procedimento do leilão, com a juntada, inclusive, do registro geral do imóvel dado em garantia por meio do qual se verifica a averbação da referida transferência de propriedade.

2- O próprio banco apelante, em suas razões, firmou a tese de impossibilidade de purgar a mora após a consolidação da propriedade, o que ratifica a recusa em receber o valor da dívida.

3- Ademais, a cédula de crédito bancário com garantia de alienação fiduciária firmado



entre as partes, submetido à disciplina da Lei nº. 9.514/1997, é admitida no prazo de 15 (quinze) dias, conforme previsão do art. 26, § 1º, da lei de regência, ou a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação, com base no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei n. 9.514/1997.

4- Com efeito, ao contrário do que muitos asseguram, no âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato que serve de base para existência da garantia não se extingue por força da consolidação da propriedade, mas sim, pela alienação em leilão público do bem, que redundou na alienação fiduciária, a partir da lavratura do auto de arrematação.

5- Recurso conhecido e desprovido. (6452658, 6452658, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2021-09-14, publicado em 2021-09-21)" (grifou-se).

Acrescente-se que também os requisitos da consignação em pagamento se mostram presentes para a purgação da mora na medida em que, considerando a nulidade da notificação extrajudicial, mostra-se injusta a recusa do credor em receber os valores (CC/2002, art. 355, I).

### **III. DO DISPOSITIVO:**

*Ex positis, respaldado no que preceitua o art. 487, I, do CPC, este juízo julga procedentes as pretensões autorais delineadas na inicial para declarar a nulidade da notificação extrajudicial questionada e, por consequência, a nulidade da consolidação da propriedade em nome da parte requerida, devolvendo-se aos requerentes o prazo para purgação da mora e a possibilidade de restauração do contrato de financiamento.*

Ante a probabilidade do direito em favor dos autores, conforme a fundamentação, bem como o risco de dano do bem ser alienado, com base no art. 300, do CPC, este juízo mantém a tutela de urgência deferida para sustar qualquer leilão relativamente ao bem e, ainda, concede tutela de urgência para determinar que o cartório de registro de imóveis proceda ao cancelamento da retomada do imóvel em favor do banco, devendo ser expedido o competente ofício para tanto.

Relativamente aos ônus sucumbenciais, condena-se, ainda, a parte demandada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em favor dos patronos da parte demandante, que ora se arbitra em 15% sobre o valor da causa atualizado, uma vez que o presente feito demandou conhecimentos jurídicos de maior complexidade técnica para seu deslinde.



Certificado o trânsito em julgado, arquivem-se os autos, dando-se baixa nos respectivos sistemas.

P.R.I.C.

Belém (PA), 23 de junho de 2022.

SILVIO CÉSAR DOS SANTOS MARIA

Juiz de Direito Titular da 15ª Vara Cível e Empresarial da Capital

