

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006845-94.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Consignação Em Pagamento - Pagamento em Consignação**
 Requerente: **CLAUDIO ROBERTO DE CAMPOS PEREIRA LOPES e outro**
 Requerido: **Banco Santander (Brasil) S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Cláudio Roberto de Campos Pereira Lopes e Melissa Dagnoni Pereira Lopes ajuizaram ação de consignação em pagamento contra **Banco Santander (Brasil) S/A**. Alegaram, em síntese, ter celebrado contrato de financiamento com o réu, para aquisição do bem imóvel objeto da matrícula nº 45.859 do CRI local, com pacto de alienação fiduciária em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/1997, cujo pagamento total do preço seria realizado em 180 parcelas, com início em 27 de março de 2013. Por dificuldades financeiras, tornaram-se inadimplentes, a partir de outubro de 2013. Antes do recebimento de notificação extrajudicial, entraram em contato com o réu por vários meios, incluindo telemarketing e escritório de advocacia, mas não obtiveram êxito em renegociação ou purgação da mora. O réu iniciou o procedimento para consolidação da propriedade no âmbito extrajudicial, apontando um débito de R\$ 35.889,37. Como não receberam as informações adequadas, a despeito de terem entrado em contato pelos diversos canais de atendimento ao cliente disponibilizados pelo réu, a consolidação da propriedade do imóvel não pode prevalecer. Discorreram sobre as normas aplicáveis ao contrato, tendo declarado a intenção em conservar o negócio, pois o imóvel é destinado à sua moradia. Requereram a concessão de tutela provisória, a fim de que seja aceito o depósito por ela promovido, sustando-se a reintegração de posse e leilão. Ao final, postularam o acolhimento do pedido, a fim de que seja confirmada a liminar, reconhecendo-se a quitação do débito em atraso e anulando-se a averbação de consolidação da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

propriedade realizada pelo réu. Juntaram documentos.

Realizado o depósito de R\$ 35.889,37, a tutela provisória foi deferida, para o fim de manter os autores na posse do imóvel e impedir a realização de leilão extrajudicial.

O réu foi citado e apresentou contestação argumentando, em suma, sobre a inviabilidade do pedido consignatório deduzido pela parte autora, por falta dos requisitos legais. Afirmou que a parte demandante foi devidamente intimada para purgação da mora e ficou-se inerte, adotando-se todo o regramento previsto na Lei nº 9.514/1997, de modo que a propriedade já foi devidamente consolidada, extinguindo-se a relação contratual então mantida. Disse que o valor que a parte autora pretende depositar não abrange a totalidade da dívida e das despesas gastas com a consolidação da propriedade, que estão previstas no contrato e encontram respaldo legal. Postulou a improcedência da ação. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica e informaram descumprimento da tutela provisória, diante do oferecimento do bem a leilão. O réu foi intimado e informou que o bem foi retirado do leilão.

Os autores não souberam informar a data em que receberam a notificação do CRI local para purgação da mora.

Conciliação infrutífera. Na sequência, os autores formularam proposta de acordo. O processo foi suspenso para composição, que não se efetivou.

Os autores depositaram o valor da proposta de acordo (R\$ 18.100,00). Sobreveio manifestação da contadoria judicial. Com a juntada de documentos pelo réu, os autos foram encaminhados à contadoria, que reiterou sua manifestação, pela impossibilidade de conferência dos cálculos dos autores.

Mediante nova determinação, os autores ratificaram os valores depositados. O réu se manifestou e apresentou documentos. Os autos foram novamente encaminhados à contadoria, que apresentou cálculos, sobreveio depósito dos autores (R\$ 84.103,18) e manifestação contrária do réu.

É o breve relatório.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
Fundamento e decido.

O pedido é procedente.

O colendo Superior Tribunal de Justiça, no tocante aos contratos de financiamento imobiliário com alienação fiduciária sujeitos ao regime da Lei nº 9.514/1997 assentou entendimento no seguinte sentido: *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).* (REsp 1.462.210-RS, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, j. 18/11/2014).

Não há nulidade no procedimento adotado pelo banco réu na consolidação da propriedade, pois os autores foram devidamente intimados para purgar a mora, tendo permanecido em silêncio. É certo que eles alegaram ter enfrentado dificuldades em realizar o pagamento por ausência de informações prestadas pelo credor a respeito do *quantum* devido, ou mesmo quanto a possível renegociação, mas isso não os impedia de se dirigir perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a fim de efetuar o pagamento daquilo que lhe era cobrado. Sob este aspecto, não seria cabível consignação e a consequente anulação do procedimento instaurado na via extrajudicial, que levou à consolidação da propriedade.

No entanto, como já mencionado, admite-se a purga da mora até a assinatura do auto de arrematação em eventual leilão extrajudicial realizado. No caso em apreço, isto ficou prejudicado, pois a tutela provisória concedida sustou a realização deste procedimento.

De outro lado, os autores efetuaram o pagamento da quantia atualizada apontada na planilha de débitos apresentada pelo réu no âmbito extrajudicial (R\$ 35.889,37 – fl. 46), observando-se que este valor foi aceito pelo juízo para fins de concessão da medida liminar destinada a suspender a reintegração de posse e a realização do leilão.

E, no curso da demanda, os autores realizaram outro depósito, que segundo eles seria suficiente para quitação das parcelas em atraso, consoante tratativas extrajudiciais (R\$ 18.100,00 – fl. 189). No entanto, diante da não aceitação do réu, e com a juntada de novos documentos, que permitiram aferir o parâmetro exato para purgação da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

mora e, mais que do que isso, para quitação do contrato, os autos foram encaminhados à contadoria, que apresentou cálculos, apontando débito final de R\$ 84.082,40, em 30 de agosto de 2018, já considerados os dois depósitos acima indicados (fls. 336/343).

Os autores, então, promoveram o pagamento de R\$ 84.103,18 (fl. 363), o que demonstra a clara intenção de conservação do ajuste inicial, fato que não pode passar despercebido para fins de julgamento.

Mister consignar que contratos como este firmado entre os autores e o réu, além de revelar uma relação negocial e econômica entre particulares, destina-se, por via oblíqua, à tutela do direito fundamental à moradia (Constituição da República, artigo 6º). Bem por isso é que a jurisprudência se inclina em conservar a relação contratual, desde que possível, o que se revela pela postura contratual dos autores.

É claro que não se exclui a força obrigatória dos contratos e o efeito natural de extinção das obrigações – o pagamento na data convencionada – circunstância que cede espaço para a tutela do direito material com base nos postulados da função social do contrato e da boa-fé objetiva, consagrados pelo Código Civil.

O artigo 421, do Código Civil, tem a seguinte redação: *A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.* Sobre o dispositivo, **Maria Helena Diniz** ensina que: *O art. 421 é um princípio geral de direito, ou seja, uma norma que contém uma cláusula geral. A "função social do contrato" prevista no art. 421 do atual Código Civil constitui cláusula geral, que impõe a revisão do princípio da relatividade dos efeitos do contrato em relação a terceiros, implicando a tutela externa do crédito; reforça o princípio da conservação do contrato, assegurando trocas úteis e justas e não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio, quando presentes interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana* (Código Civil Anotado. 18 ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 428).

Então, entre permitir que o réu permaneça com a propriedade do imóvel e aceitar a purgação da mora da parte autora, a qual vem dando destinação efetiva ao bem, pois utilizado como moradia própria e de sua família, a interpretação mais adequada tanto do contrato quanto de sua função social afigura-se a segunda, por possibilitar que o credor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

receba o pagamento que lhe é devido e ao mesmo tempo se garanta que o devedor usufrua do objeto contratual. Aliás, este era o fim perseguido pelos contratantes desde o início do contrato.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para reputar purgada a mora e, diante dos depósitos efetuados, declarar quitado o contrato pelos autores, resolvendo-se a propriedade fiduciária, cancelando-se, em consequência, a averbação da consolidação da propriedade e o próprio registro da propriedade fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 45.859 do CRI de São Carlos/SP, ratificando-se a tutela provisória.**

Desse modo, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Com o trânsito em julgado, **expeçam-se mandados de levantamento dos depósitos efetuados, em favor do réu, bem como de cancelamento do R. 11 e Av. 12, da matrícula nº 45.859 do CRI local, cabendo aos autores o devido encaminhamento.**

Em razão da sucumbência e da resistência ao pedido, mesmo em face da quitação integral efetuada pelos autores, **condeno** o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 05 de novembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**