

**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: **1002852-09.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Contratos Bancários**
 Requerente: **Ines Aparecida Marques e Silva e outros**
 Requerido: **Banco Itau S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

INÊS APARECIDA MARQUES E SILVA, MARCELO MARQUES E SILVA e SILMARA CHRISTINA MARQUES E SILVA ajuizaram Ação de **OBRIGAÇÃO DE FAZER c.c. PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA** em face de **BANCO ITAÚ/SA**, todos devidamente qualificados.

Aduzem os autores, em síntese que, na data de 31/10/2011 a coautora Inês (que é mãe do coautor Marcelo e sogra da coautora Silmara) e o banco requerido firmaram um contrato de financiamento para aquisição de uma residência, que atualmente serve de núcleo familiar para todos. Em virtude de problemas financeiros, referida autora não conseguiu mais efetuar os pagamentos a partir da 19ª parcela. Assim, desejam que a posse do objeto em questão seja mantida e que haja prosseguimento nas negociações para que o imóvel seja refinanciado no nome dos correquentes que assumiram juntos o financiamento do referido imóvel. Requereram pela antecipação da tutela conforme art. 273, inciso I, § 7º do CPC. A inicial veio instruída por documentos às fls. 10/55.

Pelo despacho de fls. 56/58 ficou obstada a designação de novos leilões e marcada audiência de tentativa de conciliação que restou infrutífera conforme fls. 145.

**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**

Devidamente citado o Requerido apresentou contestação alegando: 1) preliminarmente a ilegitimidade ativa dos correquerentes Marcelo e Silmara; 2) que não está obrigado a aceitar acordos; 3) o contrato de alienação fiduciária como confessado pelos próprios Requerentes foi descumprido; 4) a autora Inês foi devidamente intimada pelo CRI a pagar o débito em quinze dias e permaneceu inerte; com isso a propriedade se consolidou em suas mãos; 5) tal consolidação já foi, inclusive, averbada na matrícula do imóvel; 6) há ausência dos requisitos necessários para à concessão da tutela antecipada.

Sobreveio réplica às fls. 148/150.

As partes foram instadas à produção de provas às fls. 151. O Requerido manifestou seu interesse em reiterar os termos petitórios a título de indicação de provas às fls. 163 e os requerentes permaneceram inertes.

Foi negado provido ao agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 56 (cf. fls. 177/185).

É o relatório.

DECIDO, no estado em que se encontra a LIDE por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

Inicialmente cabe extinguir a LIDE em relação a MARCELO e SILMARA.

No contrato de financiamento figuram como partes a coautora INÊS APARECIDA MARQUES E SILVA e o réu Banco Itaú S/A. Os coautores Marcelo e Silmara são, respectivamente, filho e nora da referida senhora e figuram no contrato como vendedores do imóvel.

Assim, e considerando que o pleito principal é de renegociação, e vem fundado no “instrumento particular de venda e compra de bem



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

imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças" (fls. 23 e ss), somente Inês a, compradora do bem, tem legitimidade para estar em Juízo ocupando o polo ativo.

Temos nos autos que o contrato de financiamento foi firmado de forma perfeita e acabada entre Inês Aparecida Marques e Silva e Banco Itaú S/A. Nítida a ocorrência da autora em mora, até porque confessada na vestibular.

A consolidação da mora se deu mediante notificações extrajudiciais.

O bem em questão já se encontra com a propriedade consolidada nas mãos da ré.

Após leilões negativos, aquela promoveu a consolidação da propriedade do imóvel para si, ocasião em que a autora passou a não mais possuir justo título sobre a posse do mesmo.

Foram obedecidos os trâmites preconizados na Lei 9.514/97.

Ademais, a autora Inês teve ciência da pretensão da ré de consolidar em seu nome a propriedade do imóvel, mas nada fez no sentido de procurar purgar a mora. Nem mesmo depois da propositura da demanda alterou seu comportamento.

Eventuais problemas financeiros do contratante embora dignos de nota não representam fundamento jurídico para caracterização da onerosidade excessiva.

Nesses termos:

(...) vicissitudes com caráter pessoal que não podem ser opostas ao credor, nem servem, por si só, para



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

autorizar a revisão e a modificação do contrato. Temática sem juridicidade. Improcedência mantida. Recurso desprovido (TJSP, Apelação 0009106-93.2011.8.26.0068, Rel. Des. Rômolo Russo).

Embargos à execução. Cédula de crédito bancário. Alegação de que o desemprego é acontecimento imprevisível e extraordinário, capaz de autorizar a resolução do contrato por onerosidade excessiva. Impossibilidade (TJSP, Apelação nº 0000777-22.201.8.26.0025, Rel. Des. Alberto Gosson).

Ação de rescisão contratual e indenização por danos morais. Onerosidade excessiva posterior em razão do desemprego. Improcedência. Apelação. Impossibilidade de revisão contratual. Inexistência de elementos que permitam a aplicação da teoria da imprevisão. Precedentes. Recurso desprovido (TJSP, Apelação nº 0004420-57.2010.8.26.0306, Rel. Des. Virgílio de Oliveira Junior).

Por fim, “vencida e não paga a dívida, os fiduciários foram constituídos em mora pelo cartório de registro de imóveis. Decorrido o prazo sem purgação da mora, o oficial de registro promoveu averbação na matrícula do imóvel da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que adquiriu o direito de promover público leilão para alienação, o qual, sendo negativo, redundou na declaração de quitação da dívida e extinção da obrigação, nos termos do art. 26, § 7º, e art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97.

Nesse caso, a lei assegura ao fiduciário a reintegração liminar na posse do imóvel, bastando comprovar a consolidação da propriedade em seu nome (Lei 9.514/97, art. 30), tal como se deu” (trecho do voto 36.091, proferido na apelação nº 1003269-18.2014.8.26.0009, da relatoria do Des. Matheus Fontes).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.



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

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pleito inicial.

Sucumbentes, arcarão os autores com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 1.000,00, observando-se o disposto no artigo 98, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 17 de agosto de 2016.

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