



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007887-13.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Tutela Cautelar Antecedente - Medida Cautelar**  
 Requerente: **Rubens Ferrari Francica**  
 Requerido: **Itaú Unibanco S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Rubens Ferrari Francica propôs a presente ação contra o réu Itaú Unibanco S/A, requerendo inicialmente tutela cautelar antecedente para suspender o leilão extrajudicial do imóvel objeto da Matrícula nº 142.492, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos.

Decisão de folhas 42/44 deferiu a tutela de urgência e decretou a suspensão do leilão extrajudicial.

O réu, em contestação de folhas 54/65, alegou: a) litisconsórcio ativo necessário; b) não cabimento da antecipação da tutela; c) regularidade no procedimento adotado pelo réu; d) impossibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade; e) ausência de previsão legal para intimação dos leilões extrajudiciais.

Agravo de instrumento interposto pelo réu às folhas 114.

O autor, em petição de folhas 131/141, apresentou o pedido principal nos termos do artigo 308 do Código de Processo Civil, requerendo: a) seja declarada purgada a mora; b) seja declarada a convalidação do contrato de alienação fiduciária.

Réplica de folhas 144/149 em relação à contestação de folhas 54/65.

O réu, em contestação de folhas 153/166, alegou: a) litisconsórcio ativo necessário; b) regularidade no procedimento adotado pelo réu; c) impossibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade; d) ausência de previsão legal para intimação dos leilões extrajudiciais; e) legalidade na correção dos valores cobrados.

Réplica de folhas 172/177.

Relatei. Decido.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Passo ao julgamento antecipado do mérito nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

A prova pericial requerida pelo autor é impertinente porque a planilha de folhas 167 demonstra que os encargos aplicados não foram abusivos e observaram os termos do contrato.

Afasto a preliminar de litisconsórcio ativo necessário porque se trata de ação declaratória de purgação da mora e convalidação de contrato, tratando-se, na espécie, de litisconsórcio facultativo.

No mérito, sustenta o autor que: a) através do Sistema Financeiro de Habitação, adquiriu o imóvel constituído de um apartamento do empreendimento denominado "Green View Residencial", unidade 114, torre 01, com endereço na Rua Passeio das Palmeira, 520, 11º Pavimento, objeto da matrícula nº 142.492 – R-8, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, com alienação fiduciária; b) tornou-se inadimplente no final de 2015, sendo notificado extrajudicialmente para purgar a mora até o dia 21/02/2016 no valor de R\$ 15.143,54, contudo, não conseguiu reunir o valor para o pagamento do débito; c) a partir de então, não mais recebeu notícias do andamento de seu contrato; d) através de anúncios de jornais e propagandas via internet, tomou conhecimento de que seu imóvel foi levado a leilão, cuja segunda praça foi designada para o dia 30/06/2016, sem que houvesse sido intimado para tanto; e) há possibilidade de purgar a mora mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel ao banco, uma vez que o contrato de alienação fiduciária não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas sim pela alienação em leilão público, após a lavratura do auto de arrematação.

O autor efetuou o depósito do montante lançado na notificação com os acréscimos que entendeu devidos (**confira folhas 52**).

O réu, todavia, alegou que foi correto o procedimento adotado pelo banco e que não há possibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade. Aduziu que não há previsão legal para intimação dos leilões extrajudiciais. Por fim, sustentou que o saldo devedor em atraso, no período de 26/06/2015 a 26/07/2016 é de R\$ 27.140,52,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

além da quantia de R\$ 7.085,95 referente ao procedimento extrajudicial, totalizando a quantia de R\$ 34.226,47.

Nos termos do artigo 39 da Lei 9.514/97, as operações financeiras de financiamento imobiliário em geral, às quais tal lei se refere, sujeitam-se às disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66, cabendo ressaltar o que dispõe (e interessa ao caso) o artigo 34 : É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, totalizado de acordo com o artigo 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos: I - se a purgação se efetuar conforme o parágrafo primeiro do artigo 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário; II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.

E o artigo 33 do Decreto-Lei nº 70/66 dispõe que compreende-se no montante do débito hipotecado, para os efeitos do artigo 32, a qual momento de sua execução, as demais obrigações contratuais vencidas, especialmente em relação à fazenda pública, federal, estadual ou municipal, e a prêmios de seguro, que serão pagos com preferência sobre o credor.

O § 1º, do artigo 32, por seu turno, dispõe que dentre as despesas devidas estão as de anúncio e contratação da praça.

Assim, o valor depositado pelo autor não foi suficiente para purgar o débito, uma vez que ainda resta uma diferença de R\$ 17.841,89, além das parcelas vencidas a partir de maio de 2016, além dos encargos moratórios.

Dessa maneira, embora possível a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, o valor depositado pelo autor não abrangeu todas as despesas apresentadas pelo réu em contestação, sem prejuízo das parcelas vencidas no decorrer do processo, razão pela qual de rigor a rejeição do pedido.

Em consequência, de rigor o levantamento do valor depositado nos autos em favor do autor.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Diante do exposto, rejeito os pedidos, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Ante a improcedência, fica revogada a TUTELA PROVISÓRIA deferida às folhas 42/44. Sucumbente, condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Expeça-se guia de levantamento do valor depositado às folhas 52 em favor do autor.

Ante a interposição de agravo de instrumento conforme recibo de protocolo de folhas 125, oficie-se ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo comunicando o julgamento da demanda.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 11 de novembro de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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