

**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: **1003976-27.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Sustação/Alteração de Leilão**  
 Requerente: **Giordano Bruno Faccin Junior**  
 Requerido: **Banco Santander (Brasil) S/A**

Prioridade Idoso  
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

**Vistos.**

**Giordano Bruno Faccin Júnior** ajuizou ação declaratória de nulidade de consolidação da propriedade com pedido revisional de contrato contra **Banco Santander (Brasil) S/A** alegando, em síntese, ter adquirido um imóvel localizado na Avenida Otto Werner Rosel, nº 777, casa 146, Condomínio Terra Nova, Jardim Ipanema, nesta cidade de São Carlos, por meio de subsídio obtido junto a contrato de financiamento celebrado com o réu (nº 1002000.132011030-7). Ocorre que enfrentou dificuldades financeiras no final do ano de 2014 e atrasou o pagamento de algumas parcelas de referido contrato, tendo solicitado junto ao réu uma composição amigável, em especial, requerendo a modificação da forma de pagamento, pois as parcelas estavam sendo descontadas diretamente em sua conta corrente, o que fez com que ele utilizasse o cheque especial, o que ocasionou a cobrança de juros e encargos abusivos. Mesmo tendo explicado esta situação, a instituição financeira não concordou em substituir a forma de pagamento pela emissão de boletos bancários, o que evitaria a cobrança dos encargos do cheque especial. Disse ainda ter procurado o réu para que pudesse quitar o débito em aberto, na casa dos R\$ 85.000,00, tendo ele se negado a permitir o pagamento. O banco deu início ao procedimento de consolidação da propriedade, com base na Lei nº 9.514/1997, a fim de levar o imóvel dado em garantia a leilão extrajudicial, onde ele poderá ser arrematado por valor incompatível com o que realmente vale, pois a avaliação antes realizada está desatualizada em virtude das benfeitorias realizadas no imóvel. Discorreu sobre a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, das abusividades cometidas pelo réu e postulou a concessão da tutela antecipada para o fim de suspender o leilão extrajudicial do imóvel. Ao final, postulou pela declaração de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade,



**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**

com a revisão das cláusulas contratuais e o prosseguimento do contrato com o pagamento das parcelas remanescentes. Juntou documentos.

A tutela antecipada foi deferida.

O réu foi citado e contestou o pedido. Alegou, em preliminar, a falta de interesse processual. No mérito, argumentou sobre a legalidade do procedimento de consolidação da propriedade do bem imóvel, na forma da Lei nº 9.514/1997, sendo adotadas todas as providências previstas nestas normas para que o imóvel fosse levado a leilão extrajudicial, particularmente a notificação do devedor para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, o que não foi por ele cumprido. Alegou que os juros remuneratórios previstos no contrato estão de acordo com a lei e inexistem as abusividades indicadas na petição inicial. Ainda, disse ser possível a capitalização dos juros nas operações de financiamento imobiliário, motivo pelo qual inexistente nulidade a ser reconhecida e que esta prática está em consonância com o regramento legal aplicável, com reconhecimento em sede jurisprudencial. Ao final, postulou a decretação de improcedência do pedido. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

O feito foi saneado, determinando-se a realização de prova pericial. Após ser determinada a juntada de documentos necessárias para a produção da prova, conforme indicado pelo perito, em razão da inércia do réu, a instrução processual foi encerrada e as partes apresentaram suas alegações finais.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

As preliminares arguidas pelo réu se confundem com o mérito da pretensão e nesta sede serão analisadas.

O pedido é procedente.

A produção da prova pericial, necessária para apurar o débito do autor relativo ao contrato de financiamento imobiliário celebrado com o réu, restou inviabilizada em virtude da ausência de apresentação dos extratos bancários de onde se poderiam extrair os pagamentos realizados, pois estes eram feitos mediante desconto direto na conta corrente do autor, fato incontroverso nos autos.


**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**

O ônus de apresentar estes documentos era do réu, em razão da maior possibilidade técnica de cumprimento deste mister, pela posição de superioridade por ele titularizada na relação jurídica mantida entre as partes. Desse modo, não se justifica a negativa da instituição financeira em apresentar os documentos solicitados pelo perito (contrato de abertura de crédito em conta corrente, extratos de referida conta e cálculos internos), cabendo a ela arcar com o ônus de sua desídia.

Para além desta sanção de ordem processual, para desfecho da demanda, tem-se que observar que: a) o autor pretende anular o procedimento de consolidação da propriedade do imóvel por ele adquirido e para isso depositou o valor de R\$ 85.000,00, o qual alegou ser suficiente para responder pelo débito do contrato; b) o réu, ao contestar o pedido, não impugnou especificamente o valor apontado pelo autor como correto e suficiente para quitação do contrato; c) embora o réu tenha alegado que o imóvel foi levado a leilão, os documentos apresentados com a contestação demonstram que a segunda praça foi negativa (fls. 151/152); d) como visto, não foram apresentados extratos a fim de que fosse possível elucidar os pagamentos realizados pelo autor, apurando-se o valor do débito, o qual também não foi indicado pelo banco.

Dentro deste contexto, é imperioso o resguardo da boa-fé contratual e principalmente da função social do contrato celebrado. O autor adquiriu o imóvel para moradia própria e de sua família; reconheceu o débito para com a instituição financeira e depositou o valor judicialmente, o qual não foi impugnado pelo banco credor; este deixou de apresentar documentos suficientes para se elucidar o valor total pago pelo autor ou o valor devido, se superior ao depósito efetuado nos autos; o imóvel foi levado a leilão extrajudicial, o qual restou frustrado pela ausência de licitantes; o autor, até a presente data, está na posse do imóvel objeto da controvérsia.

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*


**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**

*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 quitação do preço pelo depósito efetuado pelo autor, não impugnado pelo banco, o 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 receba o pagamento que lhe é devido e ao mesmo tempo garantir que o devedor usufrua do objeto contratual. Aliás, este era o fim perseguido pelos contratantes desde o início do contrato e agora, uma vez adimplido o pagamento, cumpre resguardar as consequências jurídicas deste fato, tutelando-se os direitos de ambos os sujeitos da relação jurídica.

Ademais, a jurisprudência tem admitido a purgação da mora pelo devedor, a qualquer momento, desde que antes da assinatura do auto de arrematação, justamente por estar de acordo com as expectativas do credor em relação ao contrato entabulado com o devedor.

Veja-se: *ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - Ação para sustação de leilão extrajudicial - É lícito aos devedores, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito - Exegese do artigo 34, do Dec. Lei n.º 70/66, aplicável aos contratos disciplinados pela Lei n.º 9.514/97 – Inaplicabilidade das alterações promovidas pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, relativas à purgação da mora, aos contratos celebrados antes da edição da referida lei - Correto o reconhecimento da possibilidade de purgação da mora pelo devedor fiduciário após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor – Intimação pessoal do devedor acerca das datas da realização dos leilões – Necessidade – Sentença de procedência mantida - Apelo não provido. (TJSP; Apelação 1046196-04.2016.8.26.0114; Rel. Des. Carlos Nunes; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas; j. 02/10/2017).*

**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**

*APELAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Nulidade do leilão extrajudicial – Verificada – Necessidade de intimação pessoal dos devedores acerca da data do leilão – Precedentes do STJ – PURGAÇÃO DA MORA – Purga da mora que pode se dar em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966), conforme entendimento do STJ – A purgação da mora até a data da arrematação atende todas as expectativas do credor quanto ao contrato firmado – Negado provimento. (TJSP; Apelação 1004178-94.2016.8.26.0266; Rel. Des. **Hugo Crepaldi**; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém; j. 28/09/2017).*

**Ante o exposto, julgo procedente o pedido, para declarar a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 127.307 do CRI local realizado pelo réu, bem como para reputar válida a purgação da mora efetuada pelo autor nestes autos, ratificando-se a tutela provisória, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Após o trânsito em julgado, expeça-se: 1) mandado de levantamento, a favor do réu, do depósito de fl. 78; 2) mandado para cancelamento da averbação nº 10, da matrícula nº 127.307, servindo esta sentença como termo de quitação da dívida, a fim de que produza todos os efeitos de direito, cancelando-se assim a propriedade fiduciária, objeto do registro nº 09 da matrícula.

Em razão da sucumbência, condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), diante do baixo valor dado à causa, quantia que está em consonância com os critérios previstos no artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 10 de outubro de 2017.

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