

**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: **1006094-05.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Consignação Em Pagamento - Pagamento em Consignação**
 Requerente: **Giovane Maria de Andrade Caurin e outro**
 Requerido: **Inpar Projeto 105 Spe Ltda.**

Justiça Gratuita

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

Giovane Maria de Andrade Caurin e Leonel Caurin ajuizaram ação de consignação de pagamento contra **Inpar Projeto 105 SPE Ltda** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de compromisso de venda e compra com a ré no ano de 2013 para a aquisição de um terreno pelo preço de R\$ 144.670,00. A partir de agosto de 2013 realizaram o pagamento do sinal em cinco parcelas, totalizando R\$ 15.603,06. Em outubro de 2016 já haviam pago R\$ 90.812,95 quando receberam cobrança de parcela única no valor de R\$ 21.000,00, a qual não estava prevista no contrato. A despeito dessa cobrança abusiva, solicitaram por diversas vezes o parcelamento e o envio de boletos para pagamento, o que não foi providenciado pela ré. Sempre efetuaram o pagamento das parcelas mensais, além das despesas de condomínio, de modo que nada justifica a conduta da ré em lhe cobrar os valores indicados. Postularam a consignação da quantia que entendem devida e a determinação de que a ré envie os boletos de maneira correta. Juntaram documentos.

Os autores depositaram a quantia que entendiam devida e a ré foi citada. Em razão do grupo societário do qual faz parte estar em recuperação judicial, compareceu aos autos a administradora judicial e, posteriormente a ré apresentou contestação. Em resumo, argumentou que os valores das parcelas devidas pelos autores eram acrescidos de atualização monetária conforme previsão expressa no contrato, inexistindo abusividade ou ilegalidade. Disse que o imóvel adquirido pelos autores foi submetido às regras da Lei nº 9.514/1997 e, como houve inadimplemento, cuja mora não foi purgada pelos devedores, consolidou-se a propriedade do imóvel, de acordo com este regramento específico. Por



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

isso, pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

O Ministério Público opinou pela extinção do processo, sem apreciação do mérito.

As partes foram intimadas para especificar as provas que pretendiam produzir.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

A KPMG Corporate Finance Ltda foi apenas intimada para se manifestar nestes autos na qualidade de administradora judicial do grupo societário do qual faz parte a ré, submetido à recuperação judicial nos termos da Lei nº 11.101/2005. Ela não é ré nesta demanda, de modo que é descabido se falar em ilegitimidade passiva. Ademais, pelo resultado do julgamento, nenhuma consequência de ordem material ou processual será por ela sofrida.

A despeito da revelia, a lei confere ao revel a possibilidade de intervir na relação jurídica processual a qualquer tempo, recebendo-a no estado em que se encontra. Logo, embora a contestação da ré seja intempestiva (certidão de fl. 398), é possível julgar a causa a partir da compreensão da controvérsia como um todo, em especial pelos documentos por ela juntados. É essa a inteligência do artigo 346, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

As partes celebraram contrato de compromisso de venda e compra com pacto acessório de alienação fiduciária tendo por objeto a aquisição da unidade autônoma nº 32, localizada na quadra 02 do empreendimento denominado Condomínio Residencial Reserva Aquarela (fls. 284/310). A cláusula terceira do instrumento (fls. 297/299) deixa bem clara a alienação fiduciária em garantia do bem imóvel objeto do contrato, seguindo-se o regramento da Lei nº 9.514/1997. A cláusula quarta, a seu turno, esclarecia de forma



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

suficiente qual o procedimento a ser adotado em caso de inadimplemento do devedor, tudo em consonância com esta lei especial.

Ocorre que esta circunstância do contrato (submissão ao regime da Lei nº 9.514/1997), de fundamental relevo para o desfecho da controvérsia, sequer foi mencionada na petição inicial. Os autores preferiram alegar uma lacônica abusividade na cobrança das parcelas mensais pactuadas e uma suposta resistência da ré em enviar os boletos corretos para pagamento da quantia devida, o que na ótica deles justificaria o manejo da consignação.

Entretanto, o que se vê pelos documentos juntados é uma situação totalmente diversa.

De fato, constatado o inadimplemento dos devedores, em 20 de julho de 2016, a ré deu início ao procedimento para consolidação da propriedade do imóvel objeto do contrato, indicando o saldo devedor de acordo com o montante das parcelas previstas quando da celebração do negócio (fls. 323/328). Os autores foram intimados para purgar a mora em 18 de agosto de 2016 e deixaram transcorrer o prazo para purgação da mora (fl. 333), tudo nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.

A partir daí, seguiu-se o procedimento para consolidação da propriedade do imóvel em mãos do credor fiduciário, realizando-se leilões públicos (fls. 340 e 344). Diante da negativa dos leilões, foi averbada a consolidação da propriedade (averbação 06 da matrícula – fl. 366), encerrando-se o regime da lei especial em 09 de novembro de 2016 (averbação 07 – fl. 367), quando o imóvel restou incorporado de forma definitiva ao patrimônio da ré.

Dentro deste contexto, é mais do que certo que nada há a ser consignado. O artigo 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997 prevê que, em caso de impossibilidade de venda do bem imóvel no segundo leilão a dívida é considerada extinta. Veja a redação do preceptivo: *§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.*

Logo, em razão do especial regime a que submetido o contrato celebrado pelos autores, mencionado de modo específico no instrumento negocial, tem-se que 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

dívida está extinta e o imóvel foi incorporado ao patrimônio da credora fiduciária, de modo que inexistente possibilidade de consignação de qualquer valor, pois não há mais contrato em execução entre as partes.

Se inexistente contrato em execução, não se tem obrigação a ser extinta pelo pagamento, objetivo da ação de consignação. Nesta medida, o pedido é improcedente porque os autores não têm direito a consignar qualquer valor para manter hígido um contrato já extinto pelo inadimplemento deles próprios, cujo imóvel que lhe é objeto teve sua propriedade consolidada em benefício do credor fiduciário, com base nas regras da Lei nº 9.514/1997.

Por fim, apenas por acréscimo à fundamentação, percebe-se que os autores deixaram de consignar as parcelas vincendas, embora tenham afirmado que o fariam até o mês de novembro de 2018 (fls. 153/154), o que por si só já implicaria novo inadimplemento, a ensejar inafastável improcedência do pleito consignatório.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno os autores ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, ante a gratuidade de justiça deferida.

Expeça-se mandado de levantamento, a favor dos autores, da quantia depositada nestes autos (fl. 167).

Oportunamente, dê-se baixa e arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 31 de julho de 2018.

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