

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010030-72.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Consignação Em Pagamento - Pagamento em Consignação**
 Requerente: **Banco Santander (Brasil) S/A**
 Requerido: **Jorge Luiz B. Penteado e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A ajuizou **AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO** em face de **JORGE LUIZ BENINE PENTEADO e MÔNICA MARIA MARGARIDO RUGGIERO PENTEADO** alegando, em sua inicial (fls. 01/03), que em 01/06/2005, os consignados firmaram com o consignante Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças nº 01.0011.0000.00012.541-0, no valor de R\$63.000,00 para pagamento em 180 meses. A partir da prestação nº 89, vencida em 01/11/2012, os consignados deixaram de adimplir as parcelas, ensejando suas intimações para regularização do contrato. Devidamente intimados, não purgaram a mora no prazo de 15 dias e então o consignante requereu a consolidação do imóvel em seu favor, o que foi averbado em 17/05/2016 na matrícula do imóvel. O imóvel foi arrematado em leilão pelo valor de R\$165.000,00 em 14/07/2016 e restou saldo remanescente em favor dos consignados. O consignante diligenciou no sentido de pagar aos consignados o saldo remanescente, entretanto não logrou êxito, pois eles se recusaram a receber a quantia que lhes é devida. Requereu a imediata transferência das importâncias devidas aos consignados em favor do juízo e a procedência dos pedidos para considerar quitada a dívida. Juntou documentos.

Determinação para que fossem transferidos os valores consignados pelo autor para a conta judicial (fls. 33/34).

Citados, os consignados apresentaram contestação (fls. 52/68) alegando que apenas tomaram conhecimento de todo o procedimento adotado pelo consignante quando da citação da presente ação. Que não foram notificados para purgação da mora bem como da consolidação da propriedade e do leilão, portanto há nulidade com relação aos procedimentos adotados pelo consignante. Afirmaram que o imóvel objeto do contrato é o local de sua residência. Que o Cartório de Registro de Imóveis não realizou tentativas válidas de intimação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

extrajudicial pessoal dos consignados, haja vista que jamais estiveram em local incerto e não sabido, portanto é ilegal a intimação via edital. Requereram a concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita e a improcedência dos pedidos. Ainda, formularam reconvenção em face do consignante e da Sra. Huang Biezhen, requerendo o reconhecimento da nulidade do procedimento que consolidou a propriedade o imóvel em nome do consignante e do procedimento de venda extrajudicial do imóvel. Juntaram documentos.

Réplica às fls. 166/174.

Contestação do Banco Santander (Brasil) S/A à reconvenção às fls. 193/199.

Manifestação sobre a contestação à reconvenção às fls. 203/208.

Deferidos os benefícios da assistência judiciária gratuita aos consignados e determinação da citação da terceira interessada (fl. 209).

Contestação da reconvincente Huang Bizhen à reconvenção às fls. 216/218.

Manifestação sobre a contestação à reconvenção às fls. 223/225.

O consignante foi instado a comprovar a intimação dos consignados acerca da realização dos leilões (fl. 226).

Manifestação do consignante às fls. 229/230, da terceira interessada à fl. 237 e dos consignados às fls. 238/241.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Passo ao julgamento conjunto da ação principal e da reconvenção.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I do Código de Processo Civil.

Inicialmente, cumpre consignar que o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão, conforme entendimento consolidado na jurisprudência (STJ - [EDcl no MS 21.315-DF](#), Rel. Min. Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3ª Região), julgado em 8/6/2016, DJe 15/6/2016).

É incontroverso que as partes firmaram contrato de financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária, portanto regido pela Lei nº 9.514/97 e que os consignados deixaram de efetuar os pagamentos das parcelas do financiamento, até porque eles próprios confessaram o inadimplemento (fl. 60).

Diante da inadimplência dos consignados, o consignante deu início ao procedimento de expropriação extrajudicial.

Nos termos do art. 26, caput, da Lei 9.514/97, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, e constituído em mora o devedor-fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do credor-fiduciário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Para fins do disposto no referido artigo, estabelece o §1º que o devedor será intimado, a requerimento do credor-fiduciário, por meio de assentamento extrajudicial, a pagar, em 15 dias, as prestações inadimplidas, bem como as demais que se venceram até o efetivo pagamento, com os acréscimos dos juros convencionados, penalidades, encargos legais e contratuais, tributos, contribuições condominiais, despesas de cobrança e de intimação.

Sendo infrutífera a intimação e estando o devedor em local incerto e não sabido, caberá a intimação pela via editalícia, conforme o § 4º do mesmo artigo que assim dispõe:

“Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.”

No presente caso, caracterizada a inadimplência dos consignados, o credor-fiduciário, requereu a intimação pessoal dos devedores, a qual restou infrutífera, conforme fls. 85/86.

As certidões negativas de fls. 85/86 noticiam a realização de diligência nos endereços fornecidos pelos devedores, demonstrando a tentativa de notificação pessoal, sendo devidamente certificado pelo oficial incumbido do ato que os devedores não se encontravam nos endereços fornecidos.

Diante disso, foi promovida a publicação do edital de intimação para pagamento do débito (fls. 88 e 176/178) e, ante a inércia dos devedores (certidão de fl. 90), foi consolidada a propriedade do imóvel em nome do credor-fiduciário.

Alegam os consignados que não foram constituídos regularmente em mora, pois a notificação não foi realizada de acordo com o previsto na Lei nº 9.514/97, entretanto tal alegação não merece prosperar.

Analisando a documentação acostada aos autos, verifica-se que o consignante tentou de forma válida a intimação pessoal dos consignado, conforme documentos de fls. 85/86, haja vista que constaram os três endereços informados (fl. 70) e foi certificado que por três vezes, em horários diferentes, os consignados não foram encontrados.

Ademais, é sabido que os atos praticados pelo notário, tabelião, oficial ou registrador têm fé pública, a teor do disposto no art. 3º da Lei nº [8.935/94](#): “Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

atividade notarial e de registro”.

Por fim, a certificação do Oficial do Cartório informando que não localizou os réus nos endereços conhecidos, é o suficiente para dar ensejo à intimação por edital.

Intimados por edital, os réus não purgaram a mora, deixando correr em branco o prazo legal, conforme certidão de fl. 90, portanto se deu a consolidação da propriedade em nome do credor, ora autor, conforme previsto no artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97.

Conclui-se, então, que nada de irregular ocorreu até aqui.

Por outro lado, em que pese a intimação por edital dos consignados (fls. 231/233), não há nos autos comprovação de que tenha sido tentada a intimação pessoal deles a respeito do local, dia e hora da realização dos leilões extrajudiciais.

Embora a Lei nº 9.514/97 não disponha, expressamente, sobre a necessidade de tal intimação, é certo que, conforme o artigo 39, II, “às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei (...) aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966”.

Os artigos 34 e 36 do Decreto-Lei nº 70/66 dispõem:

"Art. 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.

(...)

Art 36. Os públicos leilões regulados pelo artigo 32 serão anunciados e realizados, no que este decreto-lei não prever, de acordo com o que estabelecer o contrato de hipoteca, ou, quando se tratar do Sistema Financeiro da Habitação, o que o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação estabelecer.

Parágrafo único. Considera-se não escrita a cláusula contratual que sob qualquer pretexto preveja condições que subtraíam ao devedor o conhecimento dos públicos leilões de imóvel hipotecado, ou que autorizem sua promoção e realização sem publicidade pelo menos igual à usualmente adotada pelos leiloeiros públicos em sua atividade corrente."



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

Interpretando estes dispositivos legais, a jurisprudência entendeu pela necessidade da intimação pessoal do devedor sobre a data da realização do leilão extrajudicial, já que reconhece que é possível purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação.

Neste sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. BEM IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO. NECESSIDADE. DECISÃO REFORMADA. 1. **Segundo determina a Lei 9.514/1997, e pacificamente reconhecido pela Jurisprudência pátria, é "imprescindível a intimação pessoal do devedor sobre a data da realização do leilão extrajudicial do imóvel, sob pena de viciar o procedimento extrajudicial".** 2. Recurso provido.” (TJSP - Relator(a): Artur Marques; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/04/2017; Data de registro: 25/04/2017) (g.n.).

“Ação anulatória de leilão extrajudicial – alienação fiduciária de imóvel – ausência de intimação dos devedores acerca da realização do leilão extrajudicial – aplicação do decreto – lei 70/66 – inteligência do artigo 39, II, da lei nº 9.514/97 – entendimento do Superior Tribunal de Justiça – sentença mantida – apelação do réu não provida e não conhecida dos autores.” (TJSP - Relator(a): Eros Piceli; Comarca: Guararema; Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 24/04/2017; Data de registro: 26/04/2017).

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. **'No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97'** (REsp 1447687/DF, Rel.Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014). 2. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO" (STJ - AgRg no REsp 1.367.704/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, j. em 04/08/2015, DJe 13/08/2015).

Nessa diretriz, de rigor a anulação do leilão extrajudicial em razão da ausência de tentativa de intimação pessoal dos devedores a respeito da sua realização.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos da ação principal e **PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos da reconvenção apenas para declarar nulo o leilão extrajudicial promovido pelo Banco Santander (Brasil) S/A do imóvel objeto da matrícula nº 81211 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, reconhecendo-se a regularidade do procedimento que consolidou a propriedade imobiliária do imóvel.

Em razão da sucumbência do consignante na ação principal, arcará com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Pela reconvenção, em razão da sucumbência recíproca, cada parte (autora e ré) arcará com metade das custas e despesas processuais e pagará à parte adversa honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observados os benefícios da justiça gratuita, se o caso.

P.I.

São Carlos, 30 de maio de 2017.

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