

**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: **1004906-45.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerente: **Fernando Venusso de Toledo**
 Requerido: **Itaú Unibanco S/A**

Justiça Gratuita

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

FERNANDO VENUSSO DE TOLEDO ajuizou **AÇÃO ANULATÓRIA C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DE TUTELA** em face de **ITAÚ UNIBANCO S/A**, ambos devidamente qualificados.

O Requerente adquiriu (cf. fls. 25/60) o imóvel de matrícula nº 121.276 (cf. fls. 68) conforme descrito na inicial, financiando R\$133.850,00 em 240 parcelas mensais. Pagou a título de entrada o valor de R\$43.000,00 e deu o imóvel em garantia fiduciária ao réu. Após a compra, passou por dificuldades financeiras e em 13/04/2010 se divorciou conforme consta na sentença do processo nº 1803/08, que tramitou pela 4ª Vara Cível da Comarca de São Carlos-SP; no acordo ficou previsto que o imóvel em questão seria doado ao filho do casal. Alega ainda, que após o adimplemento da 46ª parcela não conseguiu dar continuidade aos pagamentos, o que acarretou a realização do leilão, que chegou a seu conhecimento apenas quando já realizado. Não foi devidamente notificado. Diante disso vem a juízo solicitando a anulação do leilão e a oportunidade de defesa, assistência judiciária gratuita e a condenação do réu nas custas e

**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**

honorários.

A tutela foi antecipada, suspendendo os efeitos do leilão realizado em 09/04/2015 e 20/04/2015. (cf. fls. 121).

Devidamente citado o réu interpôs Agravo de Instrumento (folhas 144/158) e apresentou contestação.

Na peça de defesa alegou que deve ser afastada a antecipação dos efeitos da tutela por estarem ausentes os requisitos previstos em lei para sua concessão. O oficial de cartório foi diligente, procurando pelo autor no endereço do imóvel, situado em condomínio edilício. Não teve acesso ao apartamento, falando, apenas, com o porteiro, que lhe informou não saber o paradeiro do requerente. Alega também que devido à falta de pagamento, a propriedade do imóvel é consolidada ao credor.

Por fim rebateu ao pedido de aplicação do CDC e inversão do ônus da prova e requereu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica à contestação às fls. 361/367.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 375. O Réu solicitou que fosse apreciada imediatamente a inversão do ônus da prova e requereu aplicação do Artigo 333, do CPC e não o CDC. O Autor alegou não ter mais provas a produzir.

É o relatório.

DECIDO.


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

A matéria atinente à alienação fiduciária de bens imóveis rege-se pelas disposições da Lei nº 9.514/97, notadamente pelos artigos 22 e seguintes.

Em caso de inadimplemento, como se entrevê na hipótese em tela, cabe ao credor fiduciário providenciar **a intimação pessoal** do devedor, por meio do Cartório de Registro de Imóveis, para que satisfaça, no prazo de 15 (quinze) dias “a prestação vencida e as que se venceram até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação” (art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97).

Se decorre o prazo sem o pagamento da dívida, a lei é expressa ao estabelecer que a propriedade do imóvel restará consolidada em nome do credor fiduciário, incumbindo ao registro de imóveis proceder à averbação do ocorrido na matrícula.

Outrossim, consolidada a propriedade do imóvel no patrimônio do credor fica autorizada a realização de leilão público para alienação do bem.

Ocorre que consoante decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça em recentes julgados, nos casos de inadimplemento de contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, **é necessária a intimação pessoal do devedor também acerca da data do leilão extrajudicial**, aplicando-se analogamente o entendimento pacificado na mesma Corte para as hipóteses regidas pelo Decreto-Lei nº 70/66, que diz respeito à hipoteca.

Nesse sentido REsp 1447687/DF, Rel. Ministro Ricardo



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

Villas Boas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/08/14 e REsp 1447687/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 08/09/14.

No caso em tela, restou incontroversa a simples tentativa de intimação pessoal do autor tanto no que diz respeito ao inadimplemento quanto acerca da data do leilão extrajudicial no endereço do imóvel, não tendo ele sido encontrado, **pois ali nunca residiu !!!**.

A instituição financeira admite tal circunstância como podemos observar do lançado a fls. 163: o preposto do cartório foi informado pelo porteiro que o mutuário não residia no local e não que estava em LUGAR INCERTO E NÃO SABIDO.....

Tal preposto sequer voltou pra se arrostar com a moradora e assim, obter o paradeiro do ex-consorte que trouxe declaração aos autos.

Em caso análogo o TJSP deliberou a validade da citação por edital desde que efetuadas diligências na busca da entrega "in faciem" o que no caso não ocorreu (cf. Agravo de Instrumento 2043353-71.2014).

Ante o exposto ANULO o leilão realizado e determino que a realização de outra hasta CABENDO A ré atentar para as formalidades legais, inclusive para os fins do art. 34, do Decreto Lei 70/66.

Sucumbente, arcará o requerido com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor dado à causa.

P.R.I.



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

São Carlos, 04 de dezembro de 2015.

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