

**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: **1001579-24.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerente: **Lucimara Carla Luiz**
 Requerido: **Banco Santander (Brasil) S/A e outros**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

LUCIMARA CARLA LUIZ ajuizou a presente **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM C.C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** em face de **BANCO SANTANDER S/A, JOÃO RICARDO SARACHINI e EDNA ALVES SANTANA SARACHINI**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz a requerente, em síntese, que firmou junto à instituição financeira requerida, contrato de financiamento com alienação fiduciária do imóvel objeto de matrícula nº 66.723. Informa que em razão de inadimplência, seu imóvel foi a leilão e foi arrematado pelos correqueridos, João Ricardo e Edna. Porém alega que a arrematação é nula, devido à falta de sua intimação da realização do leilão. Diante disso, pleiteia tutela de urgência para suspender os efeitos da referida arrematação e a procedência da ação declarando nulo o procedimento de execução extrajudicial.

A inicial veio instruída por documentos (fls. 10/34).

Pela decisão de fls. 36 foi deferida a antecipação da tutela.

Devidamente citada à instituição financeira requerida apresentou contestação alegando que o contrato celebrado entre as partes é claro ao determinar “que em caso de inadimplemento pode a instituição financeira promover atos de alienação extrajudicial do imóvel”. Sendo assim a autora tinha ciência do que seria feito em caso de inadimplência. Impugnou a liminar deferida e a falta de comprovação do prejuízo que alega ter sofrido pela falta de notificação. Salienta que a autora informou na inicial que o seu filho recebeu a notificação do cartório,



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

Ao agravo de instrumento interposto às fls.109/122, foi negado provimento pela superior instância fls. 226/229.

Sobreveio réplica (fls. 140/146).

Citados, os correqueridos (fls. 199) deixaram de apresentar defesa, fls. 235.

Instados a produzir provas, a autora informou não ter outras provas a produzir e pediu o julgamento antecipado da lide. A instituição financeira requerida solicitou prazo de 10 dias para juntar cópia da certidão emitida pelo cartório, o que foi efetivado **à fls** . 249/283.

Pela petição de fls. 284 a autora alegou que o réu não fez prova de que a intimou sobre as datas em que o imóvel seria leilado. No mais, pediu o sentenciamento do feito.

É o relatório.

DECIDO, NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA A LIDE POR ENTENDER QUE A COGNIÇÃO ESTÁ COMPLETA NOS MOLDES EM QUE SE ESTABILIZOU A CONTROVÉRSIA.

Em 21/02/2008 a autora celebrou com a ré instrumento particular de venda e compra de imóvel com financiamento pacto adjeto de sua alienação fiduciária e outras avenças (contrato de n. 980001280278056), por cópia a fls. 14/29, por intermédio do qual negociaram o bem ali descrito.

A autora incorreu em mora e foi devidamente notificada em 14/10/2014, conforme documentos de fls. 272/274.

O corréu encartou as fls. 252 e ss comprovantes de



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

pagamentos de IPTU, taxas condominiais, tributos imobiliários (estaduais e municipais).....

Na sequência, o banco credor consolidou a propriedade do bem em suas mãos e realizou leilão extrajudicial, sendo o imóvel arrematado por terceiros, os copostulados JOÃO RICARDO SARACHINI e EDNA ALVES SANTANA.

A consolidação da propriedade foi averbada na matrícula do imóvel em 02/12/2014 (conforme documento de fls. 278/279).

A pretexto de não ter sido notificada sobre o leilão a autora almeja a nulidade com as consequências daí advindas.

Temos como ponto incontroverso que a autora quando intimada para purgar a mora, não a providenciou. A intimação para tal ato foi concretizada em 14/10/2014.

Na sequência, sem nova intimação o bem foi adquirido por terceiros em leilão extrajudicial.

Resta assim, então, analisar se ocorreu tal omissão e, caso positivo, as consequências da omissão (intimação pessoal da mutuária acerca da data do leilão).

A notificação premonitória acerca do leilão realmente não foi provada pelo Banco.

A Jurisprudência majoritária tem entendido que nada justifica a falta de notificação quanto à data do leilão. Especialmente se considerarmos a possibilidade de o devedor purgar o débito enquanto não assinado o auto de arrematação, nos moldes do que dispõe o art. 34, do Decreto-lei 70/66.

Nesse sentido, precedente do E. STJ:

RECURSO ESPECIAL N. 1.433.031 – df (2013/0399263-2) – RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI – EMENTA: HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA. DATA



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

LIMITE. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATÇÃO. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 26, PARÁGRAFO 1º, E 39, II, DA LEI N. 9.514/97; 34 DO DL N. 70/66; E 620 DO CPC.

Havendo previsão legal de aplicação do art. 34 do DL 70/99 à Lei n. 9.514/97 e não dispondo esta sobre a data limite para purgação da mora do mutuário, conclui-se pela incidência irrestrita daquele dispositivo legal aos contratos celebrados com base na Lei n. 9.514/97, admitindo-se a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.

Como a Lei n. 9.514/97 promove o financiamento imobiliário, ou seja, objetiva a consecução do direito social e constitucional à moradia, a interpretação que melhor reflete o espírito da norma é aquela que, maximiza as chances de o imóvel permanecer com o mutuário, em respeito, inclusive, ao princípio da menor onerosidade contida no art. 620 do CPC.

Enquanto não concluída a arrematação, o mutuário tem o direito de recuperar o imóvel financiado, cumprindo, assim, com os desígnios e anseios não apenas da Lei n. 9.514-97, mas do nosso ordenamento jurídico como um todo, em especial da Constituição Federal.

Apenas um reparo merece o reclamo.

Como a arrematação já foi feita e os arrematantes imitidos na posse do bem, melhor que não se altere tal panorama, ainda.

Apenas o leilão foi contaminado pela falha procedimental acima apontada.

Assim, é de rigor deferir à autora a oportunidade para pagar todo o débito em aberto no prazo de quinze dias. O Cálculo será encartado pelo Banco em dez (10) dias. Concretizado o depósito a arrematação será tida como insubsistente e a posse será restituída a autora.

Caso contrário, a arrematação será tida como perfeita e acabada e o procedimento convalidado.

Na hipótese de depósito, a autora deverá devolver o que eventualmente recebeu do banco a título de saldo residual.

**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**

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PLEITO CONTIDO NA PORTAL, PARA O FIM DE DEFERIR À AUTORA A OPORTUNIDADE PARA PAGAR TODO O DÉBITO EM ABERTO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO DO IMÓVEL OBJETO DA PORTAL, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, APÓS A APRESENTAÇÃO DO CÁLCULO PELO BANCO, QUE DEVERÁ SE DAR NO PRAZO DE DEZ (10) DIAS.**

Efetuada o depósito, a arrematação será tida como insubsistente.

Na inércia da autora, ou depósito incompleto, a arrematação permanecerá produzindo resultados.

Na hipótese de depósito a autora deverá devolver o que eventualmente recebeu do banco a título de saldo residual.

Ante a sucumbência recíproca, as custas e despesas do processo serão rateadas entre as partes na proporção de 50% para cada uma. A autora, deverá pagar honorários ao procurador do banco, no importante de 10% sobre o valor dado à causa e de igual forma, o banco-requerido deverá pagar honorários advocatícios ao patrono da autora de 10% sobre o valor dado à causa.

Publique-se e intinem-se.

São Carlos, 19 de dezembro de 2017.

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