

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004647-45.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Tutela Cautelar Antecedente - Antecipação de Tutela / Tutela Específica**  
 Requerente: **Bruno de Oliveira Zoccatelli**  
 Requerido: **BR Consorcios Administradora de Consórcios e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Cuida-se de **Ação Anulatória** de procedimento de execução extrajudicial com pedido liminar para sustação dos efeitos do leilão público, ajuizada por **Bruno de Oliveira Zoccatelli**, devidamente qualificado nos autos, em face de **Santa Emília Administradora de Consórcio Ltda** e **BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda**, igualmente qualificadas, aduzindo, em síntese, que: a) firmou com a ré, em 03.10.2011, Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, quotas nº E431/175 e E431/505; b) foi pactuado que o pagamento seria adimplido em 143 parcelas de R\$ 330,00 e R\$ 369,64 respectivamente; c) efetuou o pagamento de 87 parcelas, equivalente a 61% do contrato e deixou de adimplir as prestações a partir de dezembro/2015; d) deixou de quitar as despesas de condomínio, razão pelo qual foi ajuizada em 16.04.2013, ação de cobrança sob o nº 00065030-20.2013.8.26.0566, em trâmite pela 4ª Vara Cível de São Carlos; e) a ré se habilitou no referido feito, requerendo a inclusão do saldo devedor no edital de leilão que estava designado naqueles autos, o que foi indeferido; f) efetuou o pagamento da quantia de R\$ 22.438,68 em prol da administradora de condomínio, suspendendo o leilão e, conseqüentemente, o feito foi extinto; g) foram feitas diversas tentativas para solucionar a

**1004647-45.2018.8.26.0566 - lauda 1**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pendência junto a ré, todas infrutíferas; e h) foi surpreendido, através de notificação extrajudicial, pela notícia que seu imóvel será levado a leilão.

Outrossim, sustenta que o procedimento da execução extrajudicial promovido pelo réu foi nulo, dado o desrespeito aos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa.

Requer a concessão de medida liminar para determinar o cancelamento dos efeitos do leilão, e protesta pela concessão do prazo de 10 (dez) dias, após o deferimento da liminar, para depositar em juízo a quantia de R\$ 16.338,16, bem como o pagamento do restante em seis parcelas de R\$ 6.353,73.

Juntou documentos (fls. 16/123).

Decisão de fls. 124 indeferiu a tutela antecipada, determinou ciência ao leiloeiro a respeito da existência dessa ação e concedeu prazo para emenda à inicial.

Em manifestação às fls. 131/133, o autor requereu emenda à inicial para constar a ação como Consignatória em Pagamento com Medida Cautelar Inominada.

Juntou documentos (fls. 134/139).

Decisão de fls. 140 determinou aditamento da inicial, para constar no polo passivo a empresa Santa Emília Empreendimentos e Administração Ltda.

Emenda à inicial às fls. 143/144.

A ré Santa Emília Administradora de Consórcio Ltda, em contestação às fls. 156/164, aduziu, preliminarmente, inépcia da inicial. No mérito, alega que: a) as partes firmaram vários contratos de consórcio com a ré, dentre eles as cotas nº 175-00 e nº 505-00 contempladas em 2011; b) o autor adquiriu um imóvel em outubro/2011 com os créditos da contemplação; c) o imóvel foi alienado fiduciariamente em garantia de pagamento do saldo devedor das cotas; d) diante da inadimplência foi iniciada a execução da garantia; e) notificado para purgar a mora, o consorciado manteve-se inerte; e f) o imóvel foi arrematado em leilão extrajudicial. Pugnou, ao final, pela improcedência dos pedidos.

Juntou documentos (fls. 165/210).

Em manifestação às fls. 216/218, o autor requereu, preliminarmente, a aplicação dos efeitos da revelia em face da empresa BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda, diante da ausência de contestação, e em face da empresa Santa Emília



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Administradora de Consórcios Ltda, por ter apresentado a contestação intempestivamente. Por fim, reiterou seus reclamos.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do NCPC.

De início, verifica-se que não há revelia quanto à contestação apresentada pela ré Santa Emília, isso porque, certidão de fls. 211 certificou a sua tempestividade.

Apresentada contestação pela ré Santa Emília Administradora de Consórcios Ltda, ficam afastados, outrossim, os efeitos da revelia em relação a ré BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda., nos termos do artigo 345, I, do NCPC, tendo em vista que ambas detém interesses em comum.

Improcedem os pedidos.

O autor adquiriu cotas de Consórcio Santa Emília para poder comprar imóvel que, por isso, ficou gravado com cláusula de alienação fiduciária em favor da ré Santa Emília.

A inadimplência é incontroversa.

O fato de ter feito acordo em ação que lhe havia ajuizado o condomínio onde se situa o imóvel não tem qualquer relação com essa outra avença com a ré Santa Emília.

Em relação ao condomínio havia obrigação de pagamento mensais das despesas condominiais. Em relação ao imóvel, havia outra obrigação, de pagamento das cotas de consórcio.

No mérito, é certo que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se consolidou no sentido de que nas execuções extrajudiciais promovidas com base no Decreto-Lei 70/66 e na Lei 9.514/97, é indispensável a intimação pessoal do devedor, tanto para ser constituído em mora, quanto para que seja cientificado da data em que se realizará o leilão extrajudicial.

De qualquer modo, no caso em tela o autor tomou conhecimento do leilão e da oportunidade da purgação da mora, mas não o fez, não podendo alegar prejuízo.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Nesse sentido: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pedido de anulação de procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade. Regularmente constituída em mora. Ausência de intimação das datas de realização do leilão. Prejuízo não demonstrado. Finalidade da intimação preenchida no caso. Consolidação da propriedade anterior à vigência da Lei 13.465/2017. Recurso provido. (TJSP; Apelação 1000094-50.2016.8.26.0654; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 22/03/2018)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pedido de anulação de procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade. Ausência de intimação das datas de realização do leilão. Autores que tiveram ciência das datas antes da realização das praças. Prejuízo não demonstrado. Finalidade da intimação preenchida no caso. Consolidação da propriedade anterior à vigência da Lei 13.465/2017. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 1035442-95.2015.8.26.0224; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 08/11/2017).

Enfim, no caso em tela, conforme expressamente declinado na petição inicial, o autor teve ciência das datas designadas para a realização do leilão, o que é suficiente, uma vez que a finalidade da notificação acerca das datas dos leilões é justamente a de permitir a purgação da mora (artigo 26, §5º, da Lei 9.514/97).

Portanto, fazia-se necessária a comprovação de que eventual vício nesse ponto impossibilitou o pagamento do débito, o que não se verifica na hipótese.

Quanto à alegada violação dos princípios do contraditório e da ampla defesa, é firme a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo a respeito do reconhecimento da constitucionalidade da Lei n. 9.514/97: Anulatória. Alienação fiduciária de bem imóvel. Inadimplemento. Intimação dos devedores fiduciantes para leilão extrajudicial. Ausência de previsão legal. Lei 9.517/97, art. 27. Inexistência de lacuna na lei, ofensa à Constituição ou aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Devedores, ademais, previamente intimados para purgação da mora. Recurso improvido (TJSP, Apelação nº 9300294-45.2008.8.26.0000, Rel. Des. Walter Cesar Exner, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 19.04.2012).

Destarte, não há irregularidades a serem reconhecidas no leilão extrajudicial.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Não foram feitos depósitos nos autos. Logo, não foi elidida a mora, de forma que o pleito consignatório também improcede.

Em face do exposto, **julgo improcedentes** os pedidos. Sucumbente, condeno o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor dado à causa, observados os benefícios da justiça gratuita concedidos ao autor, nos termos do art. 98, §3º, do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 03 de dezembro de 2018.

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