



tribunal
de justiça
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
4ª Vara Cível

142
8

Protocolo n. 2015.0324.9942

DECISÃO

I-RELATÓRIO

Trata-se de AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO COM PEDIDO LIMINAR ajuizada por AGOSTINHO LIMA DE SOUSA em face de BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A.

Assevera o autor que firmou com o réu um contrato de compra e venda com alienação fiduciária. Devido a uma irregularidade no contrato e a perda de renda do autor, este atrasou o pagamento de algumas prestações mensais o que ocasionou uma execução extrajudicial do contrato, sendo que o autor nunca ficou sabendo desta demanda, sequer dos leilões que foram agendados.

Ressaltou que já quitou mais de 06 (seis) anos de financiamento.

Por fim, pugnou pela suspensão do leilão que ocorrerá na data de hoje, às 15:00 horas. Requereu os benefícios da assistência judiciária.

II- FUNDAMENTAÇÃO

Compulsando os autos faz-se mister ressaltar o não cumprimento da Lei n. 9.514/97 pelo requerido.

Consoante artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/97:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem 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 de intimação.

25

HAMILTON GOMES CARNEIRO
Juiz de Direito

Forum - Rua Versales, Qda. 3, Lt. 08/14, Residencial Maria Luiza, Aparecida de Goiânia-GO
CEP 74 980-970 - fone (62) 3238-5100/fax (62) 3238-5117 - e-mail: comarcadeaparecida@tjgo.jus.br





143
8

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I – dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II – despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás é uníssono na matéria:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LEILÃO C/C CAUTELAR INOMINADA. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. CONEXÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/97. INADIMPLÊNCIA. ARREMATACÃO LEILÃO. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS. INOVAÇÃO RECURSAL. 1 – Não se conhece em parte do apelo no qual o recorrente, sem relevante razão, inova em sede recursal, sob pena de violação aos artigos 515 e 517 do Código de Processo Civil. 2 – **Uma vez preenchidos os requisitos da Lei nº 9.514/97, não há que se falar em irregularidade na realização de leilão oriundo do inadimplemento pelo fiduciante no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel.** 3 – A taxa de ocupação é devida e deve ser paga pelo devedor que se manteve na posse do imóvel de forma irregular. 4 – Tendo o juiz sentenciante respeitado o disposto no artigo 20, § 4º, do CPC, mantém-se o quantum arbitrado a título de honorários advocatícios. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, IMPROVIDO. (TJGO, 1º Câmara Cível, Apelação Cível n. 263896-96.2008.8.09.0011, relator DR(A). FERNANDO DE CASTRO MESQUITA,





144
8

julgado em 20/09/2011, DJe 919 de 07/10/2011)(grifei)

APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. 1. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SUBSUNÇÃO À LEI Nº 9.514/97. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. Não há se aplicar o Código de Defesa do Consumidor extrapolando o balizamento traçado na Lei nº 9.514/97 que dispõe sobre o financiamento imobiliário com adjecto de alienação fiduciária. 2. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ELEGENDO A CORTE ARBITRAL IMOBILIÁRIA. SILÊNCIO DO RÉU SOBRE A CONVENÇÃO. RENÚNCIA TÁCITA AO JUÍZO ARBITRAL. MATÉRIA NÃO RECONHECÍVEL DE OFÍCIO PELO MAGISTRADO. PRECLUSÃO. JULGAMENTO DA AÇÃO PELO JUÍZO ESTATAL. Nos termos do art. 301, IX, § 4º, do CPC impõe-se ao réu, na preliminar de contestação, a denúncia da existência de convenção de arbitragem, para que o processo seja extinto sem resolução de mérito, na forma do art. 267 VII do CPC. Permanecendo silente sobre a cláusula compromissória, opera para ele, a preclusão, impondo seja reconhecida renúncia tácita ao juízo arbitral, e seja julgada a ação pelo juízo estatal. 3. DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. DIREITO NÃO RECONHECIDO. INCIDÊNCIA DA LEI ESPECÍFICA DE REGÊNCIA Nº 9.514/97. **Na alienação fiduciária de imóveis, toda a forma de restituição e acertos entre credor-fiduciário e devedor-fiduciante é regulamentada pelo art. 27 da Lei na 9.514/97, exaurindo-se aí essa disciplina, por constituir lei específica regedora da matéria e cronologicamente posterior ao CDC.** Advinda a rescisão contratual pela impossibilidade de adimplimento das parcelas do financiamento, resta à credora fiduciária levar a leilão o imóvel, e com o valor apurado cobrir o saldo devedor da operação de alienação fiduciária e eventuais despesas relativas ao imóvel, para, somente após, remanescendo saldo, devolvê-lo ao devedor fiduciante. 4 INVERSÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. SENTENÇA REFORMADA NA PARTE CONDENATÓRIA. Reformada a sentença na parte condenatória, impõe-se inverter os ônus de sucumbência, condenando a autora, isoladamente, ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados na forma do art. 20 § 4º do CPC. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.(TJGO, 6ª Câmara Cível, Apelação Cível n. 387725-91.2008.8.09.0051, relator Desembargador CAMARGO NETO, julgado em 22/05/2012, DJe 1077 de 06/06/2012)(grifei)





tribunal
de justiça
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Aparecida de Goiânia
4ª Vara Cível

145
8

Nesse sentido:

Art. 273. O juiz poderá, a requerimento **da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial**, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I – haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II – fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

Ante o exposto considerando que os requisitos da Lei nº 9.514/97 não foram cumpridos e face a irregularidade do leilão, o deferimento da liminar para suspensão do leilão é medida que se impõe. Ressalte-se que os demais pedidos serão analisados após a contestação.

III-DISPOSITIVO

Posto isso, defiro a liminar nos termos do artigo 273 do CPC, pleiteada para determinar a suspensão do leilão *on line* do imóvel situado no Residencial Augusto Stegani, Rua José Maria Duarte, lt. 20, qd. 27, Parque Trindade, Aparecida de Goiânia-GO.

Defiro também o pedido dos depósitos judiciais das prestações vencidas e vincendas, no valor do contrato, devendo a parte comprovar esta diligência nos autos.

Expeça-se o necessário, inclusive para ciência do leiloeiro.

Defiro os benefícios da assistência judiciária.

Após, cite-se o requerido no prazo de 15 dias, advertindo-o desde já que caso não seja contestada a demanda, presumir-se-ão os fatos verdadeiros.

Cumpra-se, intimem-se.

Aparecida de Goiânia-GO, 24 de novembro de 2015.

HAMILTON GOMES CARNEIRO

Juiz de Direito

