



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE JUNDIAÍ / SP

FORO DE JUNDIAÍ

1ª VARA CÍVEL

LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Sistema Financeiro da Habitação**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Banco Bradesco S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **BRENO COLA ALTOÉ**

Vistos.

Trata-se de ação anulatória cumulada com pedido de conversão em perdas e danos proposta por [REDACTED] em face de Banco Bradesco S/A.

Alega a parte autora que alienou fiduciariamente o imóvel de matrícula 142.728, do 2º CRI de Jundiaí, ao banco requerido, pelo valor de R\$748.800,00, em 360 prestações, mas se tornou inadimplente, o que levou o banco a consolidar a propriedade do imóvel em seu nome.

Afirma, ainda, que houve inobservância do procedimento prescrito na lei 9514/97 ao não serem intimados das datas dos leilões que seriam realizados pelo réu, inviabilizando o seu direito de reaver o bem. Além disso, aduz que o bem foi arrematado a preço vil no segundo leilão.

Requer, por tais motivos a declaração de nulidade do leilão extrajudicial, com a conversão em perdas e danos em razão de a arrematação já ter sido efetivada. Juntou documentos (fls. 16/87).

Foram deferidos os benefícios da gratuidade de justiça (fls. 89)

Citado, o réu apresentou contestação (fls. 93/124). No mérito, defende ter intimado os autores para que purgassem a mora, entretanto, sem resultado. Asseverou ter observado todo o procedimento previsto na lei especial e que não há que se falar em purgação da mora neste momento, pois a propriedade já foi consolidada em seu nome. Afirma, ainda, ter notificado os autores das datas de ambos os leilões. Rechaçou a caracterização de preço vil. Ao final, requereu a improcedência dos pedidos. Juntou documentos (fls. 125/313).

Às fls. 316/326 aportou requerimento de Banco Itaú S/A para reserva de crédito em eventual condenação em favor do autor [REDACTED] o que foi deferido pelo juízo às fls. 348.

Novos documentos apresentados pelo réu às fls. 327/343.

Réplica às fls. 344/347.

Intimadas, a parte autora não manifestou interesse em produzir outras provas (fls. 351/352 e o réu não se manifestou).

Alegações finais às fls. 354/372 e 374/382.

É o relatório.

Decido.

[REDACTED] lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE JUNDIAÍ / SP

FORO DE JUNDIAÍ

1ª VARA CÍVEL

LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035

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

A presente demanda comporta julgamento antecipado, com fulcro no artigo 355, I, do Código de Processo Civil, uma vez que os arrazoados das partes e os documentos apresentados tornam desnecessária a fase instrutória. Ademais, a prova documental já deveria ter sido produzida, nos termos do artigo 434, do CPC, a revelar a preclusão.

Assim, passo ao imediato julgamento do feito.

Quantos aos fatos, é incontroverso nos autos que a parte autora firmou junto ao réu contrato de mútuo com alienação fiduciária de bem imóvel e que, durante a execução do contrato, tornou-se inadimplente, motivo pelo qual consolidou-se a propriedade e alienou-se extrajudicialmente o bem, arrematado em segundo leilão.

Restou controvérsia sobre a existência de intimação válida dos autores das datas dos leilões e sobre a caracterização de preço vil.

Ressalta-se, desde já, que a relação jurídica controvertida é de consumo por força do art. 2º, *caput*, do CDC. Em atenção à inversão do ônus da prova, segundo o disposto no art. 6º, VIII, do CDC, é necessário analisar a verossimilhança das alegações ou a hipossuficiência técnica do consumidor, segundo critério do juiz baseado em regras ordinárias de experiência. Além disso, por força do art. 373 do CPC, o autor deve comprovar inicialmente o fato constitutivo do seu direito.

No presente caso, caberia ao banco réu demonstrar a regularidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade e alienação do bem imóvel, por ser quem possui os documentos necessários para deslinde do feito. Além disso, sendo a causa de pedir dos autores um fato negativo (ausência de notificação), caberia ao réu demonstrar sua existência, se, de fato, existiu.

Observo que, com a contestação e em peticionamento posterior, o réu apresentou os documentos que possuía, aduzindo a regularidade do procedimento realizado, dentre as quais ressalta a existência de notificação da data dos leilões enviada aos autores por correio, e-mail e publicação na imprensa.

A jurisprudência do E. TJSP, assim como do C. STJ, já firmou entendimento no sentido de que as disposições do Decreto-lei 70/66 são aplicáveis aos casos da alienação fiduciária de bem imóvel, de modo que é necessária a intimação pessoal do devedor sobre a data dos leilões.

No caso dos autos, verifica-se que houve intimação em cartório para a purga da mora (fls. 298).

Porém, em relação aos leilões, o réu argumenta ter cientificado os autores por meio de correspondência, e-mail e publicação na imprensa.

Em relação à correspondência enviada (fls. 334), nota-se que foi remetida ao endereço constante do contrato de financiamento e constituição de alienação fiduciária. Porém, o contrato é de 2014 e o réu não apresentou qualquer indício de que continua sendo a residência dos autores.

Com efeito, constata-se que no procedimento administrativo de constituição em mora foi diligenciado inicialmente no endereço do contrato, constatando-se que os devedores não residiam mais lá (fl. 212), constando, ainda, informação de que residiam em outro endereço (fl. 216). E consta às fls. 216/221 que um preposto do 2º CRI diligenciou por diversas vezes em endereço residencial dos devedores diverso do constante do contrato, estando sempre ausentes, mas o autor compareceu em cartório posteriormente.

Apesar de dispor de tais informações, o réu enviou a correspondência informando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE JUNDIAÍ / SP

FORO DE JUNDIAÍ

1ª VARA CÍVEL

LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035

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

a data dos leilões ao endereço constante do contrato firmado em 2014, sendo retornada ao remetente por ser o destinatário desconhecido no local.

Por esse motivo, não pode ser reputada como válida a intimação realizada por carta, pois enviada a endereço incorreto, do qual o réu já tinha ciência de não ser mais residência dos autores ou, ao menos, tinha acesso a essa informação.

Quanto ao e-mail enviado (fls. 335/339), verifica-se que o servidor retornou mensagem de falha na entrega, porque não foi possível encontrar o destinatário.

E sobre a publicação na imprensa, o réu defende sua validade com base em previsão contratual.

Contudo, trata-se de prática incompatível com a boa-fé objetiva e que coloca o consumidor em desvantagem exagerada, pois, tendo a jurisprudência estabelecido a necessidade de intimação pessoal do devedor sobre a data dos leilões, não poderia a instituição financeira suplantar tal obrigação por meio de publicação na imprensa escrita, tendo em vista não ser compatível com a exigida cientificação pessoal.

Além disso, no caso em exame, sequer foi demonstrado pelo réu que houve tentativas anteriores válidas, mas infrutíferas, de localização dos autores.

Assim, reputo como inválida a intimação dos autores sobre as datas de leilão por meio de publicação na imprensa escrita.

Então, não há prova segura de que as datas dos leilões tenham sido comunicadas aos devedores.

Logo, estabelecido que o requerido não comprovou a intimação pessoal dos autores sobre as datas dos leilões que se realizariam, de rigor a decretação de nulidade do procedimento administrativo extrajudicial que não atendeu aos preceitos exigidos.

Nesse sentido:

Consumidor e processual. Contrato de financiamento de imóvel, garantido por alienação fiduciária. Ação anulatória do procedimento previsto na Lei n. 9.514/1997 julgada improcedente. Pretensão à reforma integral manifestada pelo autor. O sistema processual civil pátrio não admite a inovação recursal, de modo que não pode ser conhecida pretensão aventada somente nas razões recursais, não veiculada, antes, na petição inicial. Como também não pode ser conhecido recurso na parte em que não observa o princípio da dialeticidade. Na esteira de orientação do C. Superior Tribunal de Justiça, que vem sendo adotada por este E. Tribunal de Justiça, conjugando as disposições da Lei n. 9.514/1997 e do Decreto-Lei n. 70/1966 o devedor fiduciante deve ser intimado dos leilões do imóvel, podendo purgar a mora até a data da assinatura do auto de arrematação (observadas, quanto à purgação da mora, as peculiaridades do caso concreto). Caso concreto, porém, que se resolve em perdas e danos, nos termos da fundamentação. RECURSO PROVIDO, na parte conhecida. (TJSP; Apelação Cível 1006942-62.2016.8.26.0554; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2017; Data de Registro: 06/10/2017)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE JUNDIAÍ / SP

FORO DE JUNDIAÍ

1ª VARA CÍVEL

LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035

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

LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO PROVIDO. O efeito da notificação no procedimento extrajudicial da alienação fiduciária de imóvel é grave, pois extingue o que resta do direito de propriedade do devedor e lhe retira a posse direta. Assim, impõe-se todo rigor formal e, ausente notificação pessoal da codevedora para constituição da mora, bem como ausente prévia, nova, específica e pessoal intimação dos devedores fiduciantes para o leilão, anulam-se o procedimento, a arrematação e o registro da transferência do domínio. (TJSP; Apelação Cível 0006698-91.2014.8.26.0176; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Embu das Artes - 3ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 19/04/2016; Data de Registro: 19/04/2016)

Por outro lado, não há que se falar em preço vil, pois o art. 27 da Lei nº 9.514/97 estabelece que o valor mínimo de arrematação no segundo leilão é o valor da dívida, o que foi observado no caso em análise.

Restou demonstrado, portanto, o vício que inquinou o procedimento que levou a cabo os leilões, pois a intimação dos devedores para as respectivas datas era imperiosa, como preceitua o art. 27, § 2º-A, da Lei 9514/97, alterado pela lei nº 13.465/2017, possibilitando ao mutuário exercer o direito de preferência na aquisição (art. 27, § 2º-B), bem como acompanhar a realização dos atos de alienação.

No caso dos autos, não há prova de que tenha havido intimação pessoal, necessária ante a gravidade dos efeitos acerca da ausência de comunicação do procedimento que culminou na perda da chance de aquisição do direito.

Desta forma, de rigor a declaração de nulidade do procedimento em virtude da ausência de intimação dos devedores.

Por regra, declarada a nulidade, seria o caso de determinar ao banco requerido efetuar novo procedimento de alienação do imóvel, observando, contudo, a intimação dos mutuários, possibilitando que exerçam seu direito de acompanhamento dos atos e preferência na aquisição do imóvel, conforme preceitua o art. 27, § 2º-B da lei 9514/97.

Contudo, existe nos autos a informação e comprovação de que o imóvel já foi levado a leilão e arrematado (fls. 342), sendo certo que o arrematante não integra esta relação processual e, por isso, não pode ser atingido.

Por esse motivo, deve a questão ser resolvida em perdas e danos, conforme disposto no art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97.

Apesar de o referido dispositivo ter sido incluído pela Lei n. 13.465/2017, deve ser aplicado à hipótese dos autos, tendo em vista que a norma jurídica dele extraída (possibilidade de conversão em perdas e danos) já se impunha pelo ordenamento jurídico, em razão do disposto no art. 182 do Código Civil (“Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente”).

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para declarar a nulidade do procedimento de alienação extrajudicial da propriedade do imóvel objeto da matrícula nº [REDACTED] ofício de Registro Imobiliário de Jundiaí-SP, ante a ausência de intimação pessoal dos devedores, convertendo em perdas e danos, que serão apuradas em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE JUNDIAÍ / SP

FORO DE JUNDIAÍ

1ª VARA CÍVEL

LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035

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

procedimento de liquidação, correspondente ao valor de mercado ao tempo da alienação extrajudicial, abatido o valor da dívida.

Decaindo a parte autora em parte mínima do pedido, condeno o réu por inteiro ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor do proveito econômico obtido, a ser verificado em posterior liquidação, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

P.I., arquivando-se oportunamente.

Jundiaí, 20 de setembro de 2021.

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

e código 8784676.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO COLA ALTOE, liberado nos autos em 21/09/2021 às 18:23
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo