TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2017.0000141660

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1008846-24.2016.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes WAGNER FERRAZ DE ARAÚJO (JUSTIÇA GRATUITA) e SANDRA DE CÁSSIA PEREIRA DE OLIVEIRA ARAÚJO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores KIOITSI CHICUTA (Presidente) e FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR.

São Paulo, 9 de março de 2017

RUY COPPOLA

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelantes: Wagner Ferraz de Araújo

Apelada: Bradesco Administradora de Consórcios Ltda.

Comarca: São Paulo – F. Reg. de Jabaquara - 3ª Vara Cível

Relator Ruy Coppola

Voto nº 36.088

EMENTA
Alienação fiduciária de imóvel. Anulatória de atos jurídicos. Consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, após a regular constituição em mora dos devedores fiduciantes. Autores que foram intimados pelo 14º Cartório de Registro de Imóveis, acerca de sua mora, nos exatos termos do artigo 26 da Lei 9514/97. Autores que pleiteiam Leilão extrajudicial que se encontra suspenso em razão da antecipação de tutela concedida neste processo e mantida por este relator. Quando determinada nova data, os autores deverão ser intimados da nova data. Exegese do artigo 36, *caput* e parágrafo único, do Decreto-Lei nº 70/66, aplicável ao caso por força do disposto no artigo 39, inciso II, da Lei nº 9.514/97. Entendimento consolidado no Egrégio Superior Tribunal de Justiça. Improcedência da ação, que fica mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação anulatória de ato jurídico c.c. suspensão do leilão extrajudicial, ajuizada por Wagner Ferraz de Araújo e Sandra de Cássia Pereira de Oliveira Araújo contra Bradesco Administradora de Consórcios Ltda., que a respeitável sentença de fls. 278/281, cujo relatório se adota, julgou improcedente, condenando os autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios, que foram fixados em 10% do valor da causa.

Apelam os autores (fls. 284/298) sustentando, em suma, que: a alienação fiduciária permite a consolidação da propriedade do imóvel em nome da apelada, extrajudicialmente e isto

caracteriza um procedimento abusivo e vedado pelo artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor; se o devedor fiduciante deixar de realizar o pagamento das prestações, será constituído em mora, e receberá intimação por meio do Cartório de Registro de Imóveis para purgar a mora em 15 dias; estando o fiduciante com dificuldades financeiras para o pagamento das prestações, não podendo efetuar o pagamento no prazo estipulado, o Oficial do Cartório consolida a propriedade em favor da apelada, e ocorrerá o procedimento extrajudicial de venda do imóvel, ferindo gravemente os princípios do devido processo legal, da inafastabilidade da jurisdição, do contraditório e da ampla defesa; a execução extrajudicial é inconstitucional.

Recurso tempestivo.

Contrarrazões a fls. 301/316.

É o Relatório.

Inicialmente, afasto a alegação de inconstitucionalidade da Lei 9.514/97.

Primeiro, porque não foi trazida tal questão na petição inicial, mas apenas em apelação, tratando-se de uma inovação recursal.

Segundo porque deve-se presumir a constitucionalidade da lei até que haja pronunciamento do STF no RE 556520, ainda não julgado.

Assim já julgou a 26ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal nos autos da apelação nº0143308-47.2007.8.26.0100, relatada pelo eminente Des. Camargo Magano, assim

fundamentando:

"Inexiste pedido de declaração de inconstitucionalidade, mesmo que houvesse, descabido, presumindo-se a 9.514/97 constitucional até que o STF assim a declare, de outra banda, a fundamentação examinando a licitude da mesma na forma de precedente jurisprudencial, cuja ementa consta em seu bojo, e transcreve-se, e adota-se com relação à ausência de violação do art. 53 do CDC:

> *"Alienação fiduciária. Bem imóvel. Constituição em mora regular. Observância do art. 26, §1º, da Lei n. 9.514/97. Leilão extrajudicial de imóvel. Admissibilidade. Constitucionalidade da Lei n. 9.514/97. Ausência de violação ao art. 53 do CDC. Contrato de compra e venda que se encontra perfeito e acabado. Preponderância da regra especial sobre a regra geral. Ausência de licitantes interessados após a realização do segundo leilão. Adjudicação do bem em favor da credora fiduciária. Inaplicabilidade do §5º do art. 27 da Lei n. 9.514/97. Dever de entregar ao devedor a importância que superar o valor do débito. Restituição ao apelante da diferença entre o valor de avaliação do bem que foi adjudicado pela apelada e o valor de seu*
>
> *crédito, ambos devidamente atualizados. Autor que deverá arcar com eventuais despesas do imóvel até a efetiva desocupação (art. 27, §8º da Lei 9.514/97). Consequência da resolução do contrato e vedação ao enriquecimento sem causa do devedor fiduciante. Taxa de ocupação (Lei n. 9514/97, art. 37-A). Incidência. Débito*

que deverá ser apurado em liquidação de sentença. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido" (Apelação nº 0182593-13.2008.8.26.0100. 29ª Câmara de Direito Privado. Rel. Hamid Bdine. Julgado em 25/06/214).

No mais, cumpre observar que a relação jurídica havida entre as partes litigantes iniciou-se quando os autores-apelantes adquiriram os direitos e obrigações decorrentes de um contrato de consórcio administrado pela ré-apelada e, utilizando o crédito oriundo da contemplação, adquiriram o imóvel matriculado sob o nº 120.246 junto ao 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, o qual foi alienado fiduciariamente à administradora do consórcio, como se depreende da própria matrícula do imóvel (fls. 35/39).

A alienação fiduciária foi devidamente registrada na matrícula do imóvel (fls. 37), constituindo-se, assim, a propriedade fiduciária em favor da apelada, seguindo-se as normas da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

O inadimplemento dos autores restou incontroverso, o que ensejou a adoção do procedimento previsto no artigo 26 da referida lei, que prevê a consolidação da propriedade e em favor da credora fiduciária após a constituição em mora dos fiduciante.

Houve intimação para purgação da mora, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 9.514/97 (fls.40), sem cumprimento pelos autores.

E, como não houve purgação da mora, iniciaram-se os procedimentos para realização de leilões visando a alienação do imóvel, como prevê expressamente o artigo 27 da referida lei.

O leilão extrajudicial estava marcado para o dia 20.05.2016, e foi suspenso em razão da tutela antecipada deferida nestes autos e ratificada por este relator.

Pretendem os autores que seja deferida a purgação da mora mediante o depósito de R$ 10.000,00, correspondente a 30% do saldo em atraso (em 18 de maio de 2016 – data da inicial), e o restante em outras 06 parcelas, bem como que seja anulado o procedimento extrajudicial anteriormente agendado para 20.05.2016.

Sem razão, contudo.

A intimação feita pelo 14º Cartório atendeu plenamente ao que dispõe a Lei 9.514.

E não foi purgada a mora junto àquele Cartório.

Os autores, também neste processo, ao invés de pretender purgar a mora, de forma integral, pretendem o pagamento na forma parcelada , quitando de pronto apenas 30% do saldo devedor.

Ocorre, que a propriedade do bem já foi registrada em nome da ré (fls. 173), em razão do não pagamento do valor devido pelos autores, que aliás, afirmam não ter condições financeiras para fazê-lo, e também nos termos da lei.

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.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

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.

O passo seguinte é efetivamente o leilão para alienação do imóvel, que deve ser reagendado.

Anoto apenas que o Egrégio Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que é realmente necessária a intimação pessoal dos devedores acerca da data de realização do leilão extrajudicial, entendimento este estendido aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97.

Confira-se:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. 'No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97' (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014). 2. Agravo Regimental desprovido" (**AgRg no REsp 1367704/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, 3ª Turma, j. 04/08/2015, DJe 13/08/2015**).

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos acima alinhavados.

RUY COPPOLA

RELATOR