



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de GOIÂNIA
Goiânia - 22ª Vara Cível

Sentença

Ação: Procedimento Comum
Processo nº: 5040594.59.2018.8.09.0051
Requerente(s): Rose Karla Vicente
Requerido(s): Banco Intermedium S/a

Vistos etc.

Rose Karla Vicente ingressou com ação anulatória de execução extrajudicial de garantia fiduciária de imóvel em desfavor de **Banco Intermedium S/A e Paulo Rafael Fenelon Abrão**.

Alega a autora que, em 10/04/2014, firmou com o primeiro requerido contrato de financiamento habitacional, cujas prestações, posteriormente, não vieram a ser pagas, eis que ajuizara ação revisional.

Diz que, diante disso, a instituição financeira promoveu a consolidação da propriedade em seu favor, e realização os leilões públicos, em que o imóvel fora arrematado pelo segundo requerido.

Argumenta a nulidade dos leilões, por dois fundamentos: a) ausência de sua intimação quanto aos mesmos; e b) arrematação por preço vil.

Solicitou, assim, a concessão de tutela de urgência, visando que a requerida seja mantida da posse do bem, até o seu julgamento definitivo, com a averbação desta ação na matrícula do imóvel.

Tutela Deferida (evento 13) e revogada no evento 33.

Contestações apresentadas respectivamente nos eventos 45 e 48, onde alegam preliminarmente a impugnação ao deferimento da assistência judiciária; no mérito ratificam que houve o cumprimento integral da Lei 9.514/97; arrematação acima dos 50% da avaliação do imóvel no segundo leilão.

Réplica no evento 51.

Intimados sobre o interesse na produção de provas (evento 53), apenas a autora requereu a prova pericial no laudo apresentado pelo primeiro requerido, onde comprova a leitura do e-mail enviado.

Brevemente relatados. Decido.

De início, verifica-se a desnecessidade de deferimento de prova pericial, porquanto os elementos de instrução trazidos nos autos bastam para plena valoração do direito, uma vez que se tratam de provas eminentemente documentais.

O caso desafia pronto julgamento (CPC, art. 355, I).

Quanto a preliminar de impugnação a assistência judiciária deferida a autora, tenho pela sua improcedência, uma vez que o requerido não demonstrou nenhuma alteração da situação financeira da autora desde o seu deferimento.

Ademais, a autora possui legitimidade postulatória e sua petição inicial está em consonância com a legislação, o que de consequência ficam afastadas as demais preliminares.

In casu, deve ser ponderado que as alegações da autora para a nulidade do leilão extrajudicial são: a) a ausência de sua notificação pessoal sobre o leilão realizado; b) a arrematação por um preço vil pelo segundo requerido.

A Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, traz a hipótese de consolidação da propriedade em nome do fiduciário em seu art. 26.

Dispõe a legislação de regência (Lei nº. 9.514/97) de duas etapas para que o imóvel alienado fiduciariamente volte ao patrimônio do credor por conta do inadimplemento contratual, nos moldes dos artigos 26 e 27:

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.

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 representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por 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.

§ 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).

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.”

Verifica-se que a parte autora foi notificada pessoalmente para purgar a mora, conforme certidão de evento 45, arqs. 04 e 05, com advertência de que o não pagamento do débito em 15 (quinze) dias motivaria a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária (primeira requerida).

Deste modo, transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias previstos na notificação sem o pagamento do débito, a propriedade do imóvel consolidou-se em nome da primeira requerida, credora fiduciária, a qual promoveu o leilão.

Sabe-se que a Lei 9.514/97 foi alterada pela Lei 13.465/17 para incluir a necessidade de notificação dos devedores a respeito das datas designadas para leilão do imóvel dado em garantia, sendo importante destacar que **essa notificação não se destina a gerar uma segunda oportunidade para purga da mora**, porque essa oportunidade já havia sido dada, mas sim para o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente à dívida, somado aos encargos, despesas e tributos.

Ademais, quando a norma exige a intimação pessoal, ela o faz expressamente (purgação da mora), o que não ocorre na comunicação ao devedor do leilão (art. 27, § 2ºA, Lei 9.514/97):

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.

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Assim, tenho que assiste razão ao embargante, porquanto comprovou que houve o envio da notificação referente aos leilões para seu endereço residencial, bem como eletrônico (o mesmo informado nestes autos).

É bem verdade que a notificação física fora devolvida com a informação de 'ausente'. Todavia, a meu sentir, isso não pode beneficiar a autora, posto que vai contra o dever anexo da cooperação, atinente à boa-fé objetiva, eis que não se fazia presente no ato da notificação.

Com efeito, sabe-se que é necessário o envio da notificação para o endereço da devedora, o que ocorrerá.

De consequência, não vislumbro nenhuma irregularidade no procedimento de leilão extrajudicial em discussão.

Por fim, em relação à alegação da autora de que o segundo requerido arrematou o bem a preço vil, não procede, uma vez que o imóvel fora arrematado em quantia superior ao da dívida e demais encargos, respeitando o 2º, do art. 27, da Lei 9514/97.

Isto posto, julgo improcedente o pedido da autora, e de consequência, condeno-a ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, observando-se, a regra do art. 98, §3º, do mesmo diploma, ante o deferimento da justiça gratuita;

Expeça-se ofício à relatora do Agravo de Instrumento (evento 63) informando a resolução deste processo principal.

P.R.I.

GOIÂNIA, em 11 de abril de 2019.

Marcelo Lopes de Jesus
Juiz de Direito

E