

**Processo nº** 201304015410

**Requerente:** Elivaldo de Castro Moreira e outra

**Requerido:** Banco Bradesco S/A

**Natureza:** Anulatória

### **SENTENÇA**

Trata-se de Ação Anulatória de Registro de Averbação da Carta de Adjudicação Extrajudicial c/c Consignação em Pagamento e pedido liminar de Manutenção de Posse, Permanência na Propriedade e Não Transferência a Terceiros proposta por Elivaldo de Castro Moreira e Edilamar Gonzaga de Oliveira, em desfavor de Banco Bradesco S/A, todos devidamente qualificados nos autos.

A parte autora alega que firmou com a requerida um contrato de empréstimo e foi dado em garantia real fiduciária um imóvel de propriedade dos requerentes.

Relata que, deixaram de pagar oito parcelas, em razão de problemas de ordem financeira e que a propriedade do imóvel foi consolidada em nome do réu, mas alega a existência de vício na execução extrajudicial.

Ressalta que, apesar de ter sido consolidada a propriedade do imóvel em favor do requerido, o ato deve ser anulado.

Pede, em antecipação de tutela, a manutenção na posse do imóvel, a autorização para depositar o valor que entende devido, relativo às parcelas vencidas e

vincendas.

Requer a citação da requerida e que, ao final, sejam julgados procedentes todos os pedidos exordiais.

Juntou documentos (15/59).

Decisão concedendo parcialmente a antecipação dos efeitos da tutela às fls. 61/63.

Citado, o réu apresentou contestação (fls. 72/89), acompanhadas de documentos (fls. 89/133).

Os autores impugnaram a contestação às fls. 139/143.

Embora tentada, a conciliação restou frustrada.

Vieram os autos conclusos.

**É o relatório. Decido.**

A lide comporta julgamento antecipado, pois as provas produzidas mostram-se suficientes ao deslinde da controvérsia, não havendo necessidade de prova pericial.

Quanto ao procedimento expropriatório, cumpre consignar que o contrato questionado na petição inicial possui cláusula de alienação fiduciária em garantia, na forma da Lei 9.514/97.

Nos termos do art. 22 da referida lei, a propriedade resolúvel é transferida ao agente fiduciário até que se sejam adimplidas as obrigações do fiduciante.

Assim, na hipótese de inadimplemento, e decorrido o prazo para a purgação da mora, ocorre a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, nos termos do art. 26, caput1 da Lei 9.514/97.

Desse modo, ao realizar o empréstimo garantido por alienação fiduciária, o devedor assume o risco de possibilitar a consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor, em caso de inadimplemento das parcelas. Nesse sentido:

*"AGRAVO LEGAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. CABIMENTO. CPC, ART. 557. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. FORMALIDADES DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. - O imóvel financiado submetido a alienação fiduciária em garantia, remanesce na propriedade do agente fiduciário, até que se verifiquem adimplidas as obrigações do adquirente/fiduciante. [...] - O inadimplemento dos deveres contratuais por parte do fiduciante enseja a consolidação da propriedade na pessoa do fiduciário, observadas as formalidades do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, e autoriza a realização de leilão público na forma do artigo 27 do mesmo diploma legal.[...] (AC - APELAÇÃO CÍVEL - 1912369, PRIMEIRA TURMA, TRF3, Relator: DESEMBARGADOR*

*FEDERAL JOSÉ LUNARDELLI, Julgado em 11/02/2014, DJ: 18/02/2014)".*

*"AGRAVO LEGAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. CPC, ART. 557. CABIMENTO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. I. Na realização de contrato de financiamento imobiliário com garantia por alienação fiduciária do imóvel, o fiduciante assume o risco de, em se tornando inadimplente, possibilitar o direito de consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor/fiduciário, pois tal imóvel, na realização do contrato, é gravado com direito real, razão pela qual está perfeitamente ciente das conseqüências que o inadimplemento pode acarretar. (artigo 27 da Lei nº 9.514/97).[...] V. Agravo legal desprovido. (AI - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 479467, SEGUNDA TURMA, TRF3, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL COTRIM GUIMARÃES, Julgado em 18/12/2012, DJ: 10/01/2013)"*

Os autores sustentaram na petição inicial a existência de vícios no procedimento expropriatório do bem, destacando que não houve a notificação extrajudicial, uma vez que quem assinou a notificação foi o filho dos requerentes.

Basta uma análise superficial das assinaturas apostas no contrato e na notificação extrajudicial para perceberem que são da mesma pessoa, no caso, o requerente.

Corroborando nesse sentido, percebe-se que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis certificou que no dia 12 de junho de 2013 entregou a notificação extrajudicial para os requerentes em seu endereço, que o Se. Elivaldo após sua assinatura e sua esposa não quis assinar.

Considerando a entrega da notificação extrajudicial no endereço do devedor, está devidamente comprovada a constituição em mora e, conseqüentemente, restando caracterizado o esbulho. O atestado pelo oficial de cartório possui fé pública, de forma que as informações somente devem ser desconsideradas em caso de prova robusta e idônea que leve a entendimento contrário, o que não ocorreu no presente caso. Nesse sentido:

*PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. RECUSA DA PARTE EM APOR CIÊNCIA. DECLARAÇÃO DO OFICIAL DO CARTÓRIO. FÉ PÚBLICA. AGENTE FIDUCIÁRIO. DENUNCIAÇÃO À LIDE. NÃO-CABIMENTO. 1. A certidão do Oficial do cartório, atestando que a parte deixou de apor sua assinatura na carta de notificação para purgar a mora, tem fé pública e consolida a presunção de veracidade do ato certificado, na ausência de qualquer prova em contrário. 2. Não tendo os Autores demonstrado a existência do vício que alegam no processo de execução extrajudicial, e tendo sido comprovada pela instituição financeira a regular notificação para purgação da mora, deve ser reformada a sentença que considerou irregular o procedimento da execução extrajudicial do imóvel hipotecado. 3. Afigura-se correta a decisão que, em ação anulatória de execução extrajudicial, indefere pedido de denúncia da lide ao agente fiduciário, em observância à economia processual, uma vez que eventuais prejuízos advindos da atuação do agente fiduciário poderão ser cobrados pela Caixa Econômica Federal, em ação própria (Precedentes desta Turma: AG 2004.01.00.054480-0/GO, Rel. Desembargador Federal Souza Prudente, DJ de 10/10/2005, p.77; AG 2004.01.00.041354-3/DF, Rel. Desembargador Federal Daniel Paes Ribeiro, DJ de 20/06/2005, p.123 ). 4. Apelação a que se dá parcial provimento para julgar improcedente o pedido inicial, invertendo-se os ônus da sucumbência. (TRF-1 - AC: 9480 GO 2003.35.00.009480-1, Relator: DESEMBARGADORA*

*FEDERAL MARIA ISABEL GALLOTTI RODRIGUES, Data de Julgamento: 09/05/2008, SEXTA TURMA, Data de Publicação: 04/08/2008 e-DJF1 p.441)*

Quanto a alegação de que o imóvel foi leilado por preço vil, tenho que não merece prosperar, inclusive porque ainda nem aconteceu o leilão extrajudicial, não existindo a possibilidade aventada pelos requerentes.

Procedo a partir de agora ao julgamento da ação consignatória.

Faz-se mister ressaltar que a ação de consignação em pagamento tem como objetivo a liberação da dívida. Para tal finalidade, os depósitos devem alcançar o montante devido para que haja a eficácia liberatória da obrigação pactuada.

Sendo impossível, por conseguinte, a liberação da obrigação pelo pagamento da dívida, porque o pagamento foi feito a menor, não existe a possibilidade de desonerar o depositante do adimplemento da obrigação. Como consequência, faz-se imperativo o reconhecimento da mora do autor.

A ação de consignação em pagamento somente tem força para acarretar a extinção da obrigação quando o depósito se dá de maneira integral, ou seja, se o valor colocado à disposição do juízo for suficiente para a declaração do adimplemento contratual, o que, como salientado, não se operou no presente caso, haja vista que o autor depositou valor inferior, como já salientado, sequer tendo impugnado os documentos apresentados pela parte ré às fls. 151/172.

Na mesma vertente, já se posicionou a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

*?DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CORREÇÃO PELO IGP-DI. ÍNDICE EXPRESSAMENTE CONTRATADO. AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. CUMULAÇÃO DE JUROS MORATÓRIOS E MULTA. ADMISSIBILIDADE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. INSUFICIÊNCIA DOS DEPÓSITOS. CONSIGNATÓRIA IMPROCEDENTE.(...)A consignação em pagamento tem como objetivo o alcance do efeito liberatório da dívida, motivo pelo qual os depósitos devem alcançar o montante devido. Se os depósitos são insuficientes, já que calculados com base em valores aquém do pactuado, impossível dar procedência ao pedido consignatório. Recurso conhecido e não provido.?(20030110597266APC, Relator ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO, 6ª Turma Cível, julgado em 08/10/2008, DJ 22/10/2008 p. 121);*

*?CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. REVISÃO. CORREÇÃO. IGPM. JUROS REMUNERATÓRIOS. MULTA. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. DEPÓSITO INSUFICIENTE.(...) 4 - Não cobrado, no contrato de financiamento de imóvel, prestações indevidas, mas o valor estipulado, acrescido dos encargos pactuados, o depósito de quantia menor não extingue a obrigação. 5 - Apelação não provida.?(20010110573595APC, Relator JAIR SOARES, 6ª Turma Cível, julgado em 02/04/2008, DJ 09/04/2008 p. 141).*

Posto isto, por não suportarem a dívida e os encargos pactuados, os depósitos, do modo em que foram efetuados, não são aptos à extinção da obrigação, sendo justa a recusa do credor em aceitá-los.

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos de anulação e de consignação formulados na inicial, deixando de aplicar o disposto no § 2º do art. 899 do CPC, por já ter sido consolidada a propriedade do imóvel dos requerentes em favor do banco réu. Por conseguinte, JULGO o processo, com resolução do mérito, com fulcro no art. 269, inciso I, do CPC.

Consequentemente, REVOGO a liminar deferida às fls. 61/63.

Expeça alvará de levantamento dos valores depositados em favor dos autores, por sido reconhecida a eficácia liberatória da obrigação pela efetivação de tais depósitos.

Condene os autores ao pagamento de custas e honorários advocatícios, os quais fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Transitada em julgado, arquivem-se os autos.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Cumpra-se.

Jaraguá, 17/07/2015



**NINA SÁ ARAÚJO**

**Juíza de Direito**