



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0100821-26.2015.814.0000

PROCESSO DE 1º GRAU Nº

AGRAVANTE: BANCO ITAU UNIBANCO S.A.

Advogados: Dr. Antônio Braz da Silva, OAB/PA nº 20.638-A.

AGRAVADA: RAIANA DE NAZARE AZEVEDO RANDEL.

Advogados: Dr. Rafael Rezende de Albuquerque, OAB/PA nº 21.379.

RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. OBSERVADO O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL PREVISTO NOS ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/97. INADIMPLEMENTO CONFIGURADO. INTIMAÇÃO POR OFICIAL DE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REALIZADA. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DE MORA. AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. REALIZAÇÃO INFRUTÍFERA DE LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. DÍVIDA EXTINTA E TERMO DE QUITAÇÃO CONCEDIDO A AGRAVADA. INEXISTÊNCIA DE FUMUS BONI IURIS EM FAVOR DA RECORRIDA PARA JUSTIFICAR A SUA MANUTENÇÃO NA POSSE DO BEM. DIREITO DO CREDOR FIDUCIÁRIO A REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 30 DA LEI Nº 9.514/97. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA.

Recurso conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores e os Juízes Convocados, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao Recurso de Agravo de Instrumento interposto, tudo nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.

Sessão Ordinária presidida pelo Excelentíssimo Desembargador Constantino Augusto Guerreiro.

Belém – PA, 5 de fevereiro de 2018.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por BANCO ITAU UNIBANCO S.A. contra decisão interlocutória (fls. 48-49) exarada pelo Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da Ação de Obrigação de não fazer c/c prestação de contas e revisão contratual (Processo nº) ajuizada em desfavor de RAIANA DE NAZARE AZEVEDO RANDEL, que concedeu o pedido de gratuidade da justiça e deferiu, em parte, o pedido de suspensão do leilão extrajudicial on-line que se encontra em curso e do



segundo leilão agendado para começar no próximo dia 06 de outubro, sob a condição de prestar caução no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor do financiamento, a ser depositada em juízo, no prazo de 5 (cinco dias), sob pena de revogação da liminar – conforme autoriza o art. 799 da lei processual civil; a manutenção da autora na posse do imóvel até eventual revogação da medida de urgência ou, se o caso, até o trânsito em julgado da presente ação. Indeferiu o pedido de prestação de contas dos valores depositados na conta corrente da autora, por entender ser matéria afeta ao meritum causae, a ser analisada ao longo da instrução processual.

Em suas razões (fls. 2-23), o agravante defende, em síntese, que verificado o inadimplemento do contrato de financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária do bem imóvel em questão por parte da agravada, observou todo o procedimento extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a averbação da consolidação da propriedade em seu nome, após realizou duas tentativas de leilões onde não houve arrematantes, liberando, inclusive, o termo de quitação para a recorrida, em obediência §§5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

Afirma que não há fundamento legal para invalidar os atos praticados pelo banco agravante, sendo impossível interromper o procedimento extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97.

Alega que a decisão recorrida lhe trará lesão grave e de difícil reparação, haja vista que a impossibilita, de forma oportuna, de recuperar o seu patrimônio.

Requer o provimento do recurso de agravo de instrumento para reformar a decisão agravada, afastando a manutenção da posse deferida em favor da agravada.

Junta documentos às fls. 24-150.

Os autos foram originariamente distribuídos ao Desembargador Luiz Gonzaga da Costa Neto (fl. 151).

Em despacho à fl. 153, reservou-se para apreciar o pedido de efeito suspensivo, após o contraditório, em razão de despacho proferido pelo magistrado de 1º grau manifestando-se pela perda do objeto da liminar concedida, conforme consulta ao sistema LIBRA deste Tribunal.

Contrarrazões apresentadas às fls. 157-160, em que a agravada informa a perda do objeto do presente agravo em relação ao pedido de suspensão do leilão extrajudicial e permanência da liminar quanto a determinação da manutenção da posse.

Pleiteia, ao final, o desprovimento do recurso e junta documentos às fls. 161-175.

Informações do juízo a quo prestadas à fl. 176.

Despacho do Desembargador Luiz Gonzaga da Costa Neto determinando a redistribuição do feito em virtude de sua opção por atuar nas Turmas e Seção de Direito Privado (fl. 177).

Os autos foram redistribuídos a minha relatoria (fl. 178).

Relatados.

VOTO

Quanto ao juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e está devidamente preparado (fls. 54-56). Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade



formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo seu conhecimento. Considerando o decurso do tempo e o fato do processo já se encontrar pronto para voto com a devida apresentação de contrarrazões, deixo de apreciar o efeito suspensivo pendente e passo, desde logo, a análise de mérito do presente Agravo de Instrumento.

O mérito restringe-se a manutenção da posse do imóvel pela agravada, haja vista que, no tocante a suspensão do leilão extrajudicial condicionada a prestação de caução, a autora/ora recorrida não cumpriu com a caução exigida, razão pela qual houve a efetiva realização do referido leilão, porém sem êxito na arrematação, o que motivou a perda do objeto em relação ao pedido de suspensão do leilão extrajudicial, nos termos informados nas contrarrazões às fls.157-160.

Extraí-se dos autos que se trata de contrato de financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária do bem imóvel objeto da avença realizado entre a agravada (mutuante/devedor fiduciante) e o agravante (mutuário/credor fiduciário), conforme instrumento particular às fls. 87-96 e certidão de registro de imóveis à fl. 97, devendo, portanto, ser regido pela Lei nº 9.514/97 que institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. Verifico ser fato incontroverso nos autos que a agravada incorreu em inadimplemento da dívida do imóvel – uma vez que confessado pela própria recorrida em sua petição inicial (fl. 64).

Diante deste contexto fático (reconhecimento do inadimplemento) e ante a prova trazida pelo banco agravante consubstanciada na certidão positiva de intimação expedida, em 14/7/2014, pelo Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício desta cidade (digitalizada à fl. 16) não há alternativa senão inferir pela obediência ao §1º, art. 26 da Lei nº 9.514/97 por parte do Banco Itaú, ora recorrente.

Deste modo, sopesando entre a mera alegação deduzida pela agravada, em petição inicial (fl. 72), acerca da realização de sua intimação por edital e a existência de prova documental representada pela certidão positiva de intimação supracitada (fl. 16) dando conta da efetiva intimação da agravada por oficial do cartório, é forçoso concluir que a devedora/ora agravada fora devidamente notificada pelo oficial do Cartório de Registro, porém deixou transcorrer o prazo legal sem purgar a mora.

E, sendo, assim, segundo o disposto no §7º, art. 26 da Lei nº 9.514/97, estaria autorizada a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que ocorreu, em 10/8/2015, segundo observa-se da certidão de registro de imóveis às fls. 130-131.

Seguindo o procedimento legal dos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, o agravante promoveu dois leilões extrajudiciais, entretanto, não houve sucesso por ausência de arrematantes (editais digitalizados à fl. 18), levando-o a considerar extinta a dívida do imóvel e dando a agravada/então devedora, a respectiva quitação, conforme termo próprio digitalizado à fl. 19.

Nesse diapasão, tenho que o banco recorrente cumpriu com todos os ditames legais previstos até a consolidação da propriedade do bem imóvel em questão no seu nome, inclusive liberando o termo de quitação da dívida para a parte agravada.



Noutro passo, apesar de não deixar de olvidar que o bem imóvel em questão corresponde a única moradia da família da agravada, faz-se necessário reconhecer que a mera alegação por parte da autora/ recorrida de que se convalesceu financeiramente e tem interesse e possibilidade em pagar a sua dívida, bem como a arguição de nulidade de cláusulas contratuais, conforme se verifica da argumentação desenvolvida na petição inicial às fls. 65 e 69/73, por si sós, não configuram fumus boni iuris para justificar a concessão da medida de urgência referente a manutenção da agravada na posse do referido imóvel. Explico.

Além de já ter havido a extinção da dívida com a concessão do termo de quitação a agravada (termo digitalizado à fl. 19), há expressa disposição no art. 30 da Lei nº 9.514/97 acerca do direito do credor fiduciário a reintegração na posse do imóvel – o que é diametralmente oposto a manutenção do bem na posse da recorrida - , inclusive liminarmente, quando comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome, bem como a imposição da resolução das ações judiciais sobre o tema em perdas e danos sem prejuízo da reintegração de posse, salvo em caso de alegação de ausência de notificação do devedor fiduciante, o que não é objeto de discussão nestes autos:

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela , com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo. – grifo nosso.

Ante o exposto, conheço e dou provimento ao presente recurso de Agravo de Instrumento, a fim de reformar a decisão agravada para afastar a manutenção de posse do imóvel em cotejo deferida em favor da agravada.

É como voto.

Belém (PA), 5 de fevereiro de 2018.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora