APELAÇÃO Nº 0001935-56.2017.8.19.0202
APELANTE: MICHELE DE SOUZA LINHARES
APELADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A
JUÍZO DE ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE MADUREIRA
RELATOR: DESEMBARGADOR WILSON DO NASCIMENTO REIS

JULGAMENTO EM CONJUNTO COM A APELAÇÃO Nº 0031332-34.2015.8.19.0202

ACÓRDÃO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS EM 2016. AÇÃO REVISIONAL CONEXA. ALEGAÇÃO DE DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA EM RAZÃO DO RECONHECIMENTO DE ANATOCISMO. INADIMPLEMENTO ABSOLUTO CONFESSADO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO, NESTES AUTOS, DE QUE O JULGAMENTO REVISIONAL TENHA DECLARADO A INEXISTÊNCIA DA MORA OU INVALIDADO A CONSOLIDAÇÃO. INTIMAÇÃO PARA PURGA DA MORA COMPROVADA. DESNECESSIDADE, NO REGIME ANTERIOR À LEI Nº 13.465/2017, DE INTIMAÇÃO PESSOAL AUTÔNOMA SOBRE AS DATAS DOS LEILÕES. RECURSO DESPROVIDO.

I – CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela ré contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação de reintegração de posse ajuizada por instituição financeira, determinando a reintegração definitiva do credor fiduciário no imóvel, o ressarcimento de despesas

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

WILSON DO NASCIMENTO REIS:15629 Assinado em 30/09/2026 16:00:20
Local: GAB. DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
354
Carimbado Eletronicamente

e encargos e o pagamento de taxa de ocupação desde a consolidação da propriedade até a efetiva imissão na posse.

2. A apelante sustenta, em síntese, que a procedência parcial de ação revisional conexa, com reconhecimento de anatocismo, descaracterizou a mora e contaminou a consolidação da propriedade; alega, ainda, ausência de intimação pessoal acerca dos leilões extrajudiciais e requer a improcedência da demanda possessória.

II – QUESTÕES EM DISCUSSÃO

3. As questões consistem em definir: (i) se o recurso satisfaz o princípio da dialeticidade; (ii) se o resultado da ação revisional conexa, à luz dos elementos constantes destes autos, afasta a mora que fundamentou a consolidação da propriedade; e (iii) se era necessária intimação pessoal específica da devedora acerca das datas dos leilões realizados em 2016.

III – RAZÕES DE DECIDIR

4. A apelação impugna os fundamentos essenciais da sentença, notadamente a higidez da mora, a regularidade do procedimento extrajudicial e a consequência possessória da consolidação, razão pela qual não há violação ao princípio da dialeticidade.

5. A ré admitiu ter deixado de pagar as prestações após a parcela vencida em outubro de 2013 em razão de perda e posterior redução de renda. A documentação destes autos registra que a ação revisional conexa determinou expurgo de excessos decorrentes de anatocismo, mas não demonstra, por si, declaração de inexistência da mora ou anulação da consolidação. Em cenário de inadimplemento absoluto e prolongado, a mera referência ao recálculo do saldo não basta para afastar a mora que subsistiu.

6. Os leilões ocorreram em 14/09/2016 e 27/09/2016. Segundo a orientação atualmente consolidada do Superior Tribunal de Justiça, antes da vigência da Lei nº 13.465/2017 não era exigível intimação pessoal autônoma do devedor acerca da data, hora e local do leilão,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
355
Carimbado Eletronicamente

sendo suficiente a regular constituição em mora no procedimento então vigente.

IV – DISPOSITIVO

7. Recurso desprovido.

ACORDAM os Desembargadores que integram a 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**,** no sentido do julgamento do presente recurso nos termos da certidão de julgamento a ser lavrada pela Secretaria.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
356
Carimbado Eletronicamente

I – RELATÓRIO

Trata-se de ação ajuizada por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** em face de **MICHELE DE SOUZA LINHARES** por meio da qual objetiva, em síntese, a reintegração de posse, a cobrança de taxa de ocupação, o ressarcimento das despesas decorrentes da alienação fiduciária e dos encargos incidentes sobre o imóvel até a efetiva imissão na posse.

Na forma regimental, adota-se o relatório da sentença a qual foi vazada, nos seguintes termos (indexador 274):

> "Trata-se de AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR proposta por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A em face de MICHELE DE SOUZA LINHARES. Aduz a parte autora que, em decorrência de contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, se tornou credor do antigo proprietário do imóvel da quantia de R$ 108.990,00 (cento e oito mil e novecentos reais) em fevereiro de 2012. Aduz que a referida cédula de crédito imobiliária foi vinculada ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, pelo qual a parte Ré alienou fiduciariamente o imóvel de sua propriedade, registrado junto ao Oitavo Cartório de registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, sob a matrícula de número 24.908-A, imóvel este sito na Rua Santo Elias, nº 40, casa 01, bairro Rocha Miranda, Estado do Rio de Janeiro, CEP 21540-390 e em consonância com o artigo 23 da Lei 9.514/97, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária foi devidamente registrado no R.07 da matrícula supracitada. Relata que em razão do inadimplemento das obrigações assumidas pela parte Fiduciante, iniciou-se o procedimento de constituição em mora, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/1997. Sustenta que em que pese a regular intimação da parte Ré via Cartório de Registro de Imóveis para purgação da mora, conforme determina o procedimento previsto na lei

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
357
Carimbado Eletronicamente

supracitada em seu art. 26, §1º, a mesma manteve-se inerte, de acordo com o que pode se extrair do AV.10 da referida matrícula colacionada abaixo. Assim, perdurada a inadimplência, restou a consolidação da propriedade. Ato contínuo, em atendimento expresso ao artigo 27 da Lei 9.514/97, foram realizados os leilões públicos obrigatórios para a venda do imóvel, restando, no entanto, infrutíferos. Os referidos leilões foram realizados pelo competente cartório em 14/09/2016 e 27/09/2016, sem que tenha ocorrido a arrematação, o que ensejou na extinção da dívida entre as partes nos termos do art. 27, §5º da Lei. Informa que em razão da consolidação da propriedade e da realização dos leilões, tendo em vista a posse indireta mantida pelo Autor por força o art. 23 da Lei 9.514/1997, o imóvel deveria ter sido restituído ao Banco, fato que não ocorreu até a presente data. Requer: 1) Seja deferida medida liminar de reintegração de posse no imóvel descrito nesta peça exordial, sem a oitiva prévia da parte contrária, a ser cumprida por Oficial de Justiça, facultando-lhe a utilização de força policial e ordem de arrombamento; 2) Sejam julgados procedentes os pedidos formulados na presente ação, confirmando-se por definitivo a medida liminar antes conferida e reintegrando na posse o Autor, condenando a parte Requerida ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais; 3) Sejam julgados procedentes os pedidos para que seja condenada a parte contrária, antiga. proprietária do imóvel, e eventuais ocupantes ao pagamento de taxa de ocupação correspondente ao período que permaneceram indevidamente no aludido imóvel, bem como a ressarcirem o Autor das despesas com os trâmites decorrentes da alienação fiduciária nos termos do contrato firmado entre as partes e ao ressarcimento de todos os encargos do imóvel até data da efetiva imissão da posse, conforme determina o parágrafo 8º do artigo27 da Lei 9.514/97, cujos valores apresentados oportunamente em liquidação de sentença. Instrui a inicial de fls. 03/23

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
358
Carimbado Eletronicamente

a documentação de fls. 24/121. Às fls. 129 decisão deferindo a liminar para determinar a reintegração da posse em favor do autor determinando a desocupação do imóvel e determinando a citação e intimação da parte ré. **Resposta oferecida pela parte ré às fls. 141/154** requerendo inicialmente Gratuidade de Justiça, necessidade de reunião do feito 0031332-34.2015.8.19.020 que tramita na 01ª Vara Cível de Madureira, distribuído em 26/11/2015, demanda que visa a revisão do contrato de mútuo celebrado entre as partes, recalculando o valor do saldo devedor, bem como as parcelas devidas. Aduz ausência de notificação válida, necessidade de suspensão do feito. No mérito, sustenta que as partes celebraram instrumento particular de venda e compra de imóvel financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças de número 072286230000246 e em 21/10/2012, ou seja, oito meses após a celebração do contrato, a contratante ora ré foi demitida da empresa, quando deixou de possuir renda fixa, que conseguiu efetuar o pagamento das parcelas do contrato até a de número 19, que venceu em outubro de 2013. Todavia, após este pagamento os recursos terminaram e a demandada não conseguiu mais honrar com nenhum compromisso, que foi contratada por outra empresa, na função de auxiliar administrativo. No entanto, sua remuneração mensal reduziu substancialmente. Afirma que a parte autora se recusou a renegociar a divida, que deseja a revisão do contrato com a utilização de normas do CDC. Às fls. 164/174 a parte autora informa a interposição de AI. **Às fls. 176/177 decisão concedendo efeito suspensivo pleiteado para sustar a eficácia da decisão agravada até o julgamento final do presente recurso.** Às fls. 179 decisão reconsiderando a decisão de fls. 129, com fundamento no art. 30 da Lei nº 9.514/97, a fim dilatar o prazo de desocupação voluntária para 60 dias e determinando que o autor se manifeste em réplica. Réplica às fls. 190/206. Às fls. 209 despacho determinando que as partes se

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
359
Carimbado Eletronicamente

manifestem em provas. Às fls. 218/219 manifestação da parte ré em provas. Às fls. 225 despacho remetendo os autos ao Juízo da 1ª Vara Cível desta Regional. **Às fls. 240 despacho determinando que o presente feito deve ser apensado, ao processo de nº 0031332-34.2015.8.19.0202.** Às fls. 248 despacho determinando que as partes esclareçam se o bem já se encontra na posse do banco autor. Às fls. 255/256 manifestação da ré esclarecendo que a liminar de fl. 129 foi revogada em sede de Agravo de Instrumento nº 0019240-77.2017.8.19.0000 interposto pela parte contrária, já transitado em julgado. **Às fls.259 despacho determinando que se aguarde o julgamento em conjunto. Às fls.268 despacho remetendo os autos ao Grupo de Sentença para julgamento em conjunto com o apenso. É o relatório. Fundamento e passo a decidir.** Inicialmente defiro a gratuidade de justiça a parte ré. do Cuida-se de ação de reintegração de posse proposta pelo Banco Santander (Brasil) S/A em face de Michele de Souza Linhares, com fundamento na Lei nº 9.514/97, em função contrato de financiamento imobiliário, com cláusula de alienação fiduciária, cujo objeto é o imóvel situado na rua Santo Elias, nº 40, casa 01, Rocha Miranda. A parte autora alega que em decorrência de contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, se tornou credor do antigo proprietário do imóvel da quantia de R$ 108.990,00 (cento e oito mil e novecentos reais) em fevereiro de 2012. Aduz que a referida cédula de crédito imobiliária foi vinculada ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, pelo qual a parte Ré alienou fiduciariamente o imóvel de sua propriedade, registrado junto ao Oitavo Cartório de registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, sob a matrícula de número 24.908-A, imóvel este sito na Rua Santo Elias, nº 40, casa 01, bairro Rocha Miranda, Estado do Rio de Janeiro, CEP 21540-390 e que em consonância com o artigo 23 da Lei 9.514/97, o Instrumento Particular de

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
360
Carimbado Eletronicamente

Alienação Fiduciária foi devidamente registrado no R.07 da matrícula supracitada. Relata que em razão do inadimplemento das obrigações assumidas pela parte Fiduciante, iniciou-se o procedimento de constituição em mora, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/1997. Sustenta que em que pese a regular intimação da parte Ré via Cartório de Registro de Imóveis para purgação da mora, conforme determina o procedimento previsto na lei supracitada em seu art. 26, §1º, a mesma manteve-se inerte, de acordo com o que pode se extrair do AV.10 da referida matrícula colacionada abaixo. Assim, perdurada a inadimplência, restou a consolidação da propriedade Ato contínuo, em atendimento expresso ao artigo 27 da Lei 9.514/97, foram realizados os leilões públicos obrigatórios para a venda do imóvel, restando, no entanto, infrutíferos, os referidos leilões foram realizados pelo competente cartório em 14/09/2016 e 27/09/2016, sem que tenha ocorrido a arrematação, o que ensejou na extinção da dívida entre as partes nos termos do art. 27, §5º da Lei. Informa que em razão da consolidação da propriedade e da realização dos leilões, tendo em vista a posse indireta mantida pelo Autor por força o art. 23 da Lei 9.514/1997, o imóvel deveria ter sido restituído ao Banco, fato que não ocorreu até a presente data. O réu sustenta necessidade derecalcular o valor do saldo devedor, bem como as parcelas devidas. Aduz ausência de notificação válida, necessidade de suspensão do feito. Alega que foi demitida não conseguindo pagar as parcelas do financiamento, que a ré não quis revisar o contrato. Inicialmente cabe consignar que a parte autora comprovou que constituiu o devedor em mora e que procedeu de acordo Lei 9.514/97 para consolidar a propriedade. Afasto a alegação de ausência de notificação válida. **O artigo 30 da Lei 9.514/97 prevê a possibilidade de o fiduciário obter a reintegração na posse do imóvel, liminarmente, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome.** No caso em tela e de acordo com a prova documental constante dos autos,

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
361
Carimbado Eletronicamente

torna-se evidente que o Autor comprovou possuir o direito que alegou em sua petição inicial, já que a posse do devedor fiduciante inadimplente é bastante o suficiente para qualificar o esbulho, caracterizado pela simples permanência no imóvel. O réu deve ser condenado ao pagamento da taxa de ocupação, que tem como escopo evitar o enriquecimento sem causa daquele que exerceu a posse direta de um imóvel sem pagamento de uma contraprestação, na hipótese aluguel. Certo é que a parte ré ocupou injustamente o imóvel, desde a ocupação indevida até a data de cumprimento do mandado de reintegração na posse. No que se refere ao termo inicial da cobrança da taxa de ocupação, esta deverá ser cobrada a partir da data da consolidação da propriedade fiduciária, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/1997. A taxa de ocupação, que deve ser apurada em liquidação de sentença. Dessa forma, ante a presença dos requisitos legais, impõe-se a reintegração de posse deferida, condenando o réu ao pagamento dos encargos que recaiam sobre o imóvel no período da ocupação, além do aluguel mensal, como taxa de ocupação no valor a ser apurado em liquidação de sentença. Veja o julgado: (…) **Diante do exposto, JULGO PROCEDENTES EM PARTE OS PEDIDOS, extinguindo o processo com resolução do mérito, com fulcro no art. 487, I, do CPC, para reintegrar de forma definitiva o autor na posse do bem objeto da presente demanda, bem como a ressarcir o Autor das despesas com os trâmites decorrentes da alienação fiduciária nos termos do contrato firmado entre as partes e ao ressarcimento de todos os encargos do imóvel até data da efetiva imissão da posse, conforme determina o parágrafo 8º do artigo27 da 9.514/97, condenando o réu ainda ao pagamento dos encargos que recaiam sobre o imóvel no período da ocupação, além do aluguel mensal como taxa de ocupação desde a data da consolidação da propriedade fiduciária, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/1997 até a data**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
362
Carimbado Eletronicamente

> **do efetivo cumprimento do mandado de reintegração de posse, tudo a ser apurado em liquidação de sentença.** Condeno o réu no pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes que fixo em R$ 1.000,00 (mil reais), observada a gratuidade de justiça deferida a parte ré. Expeça-se mandado de reintegração de posse. Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. P.I." (grifos nossos)

Opostos embargos declaratórios pelo autor (indexador 283) e pela ré (indexador 290), foi proferida a seguinte decisão (indexador 303):

> "Trata-se de embargos de declaração opostos pela parte autora em face da sentença, sob a alegação de omissão quanto ao critério de fixação dos honorários advocatícios, sustentando a inaplicabilidade da apreciação equitativa e requerendo a fixação no percentual mínimo de 10% sobre o valor da causa. **É o breve relatório. Decido.** Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam se exclusivamente a sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material, não sendo via adequada para rediscussão da matéria já decidida. No caso em exame, não se verifica a alegada omissão. A sentença foi expressa ao fixar os honorários advocatícios sucumbenciais. Com efeito, embora o valor da causa tenha sido atribuído em R$ 153.000,00, verifica-se que o proveito econômico obtido pela parte autora não se mostra, neste momento, plenamente mensurável, haja vista que parcela significativa da condenação depende de apuração futura, o que autoriza a fixação dos honorários por equidade, nos termos do art. 85, §8º, do CPC. Ademais, a fixação dos honorários em valor certo não se mostra irrisória ou desproporcional diante das circunstâncias do caso concreto, inexistindo violação aos dispositivos legais invocados pela embargante. Ressalte-se que a pretensão deduzida nos presentes embargos revela, em verdade, inconformismo com o critério adotado pelo juízo, buscando a modificação do julgado, o que não se admite na estreita via dos

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
363
Carimbado Eletronicamente

aclaratórios. **Por fim, quanto ao pedido de prequestionamento, consigno que a decisão enfrentou as questões necessárias ao deslinde da controvérsia. Diante do exposto, REJEITO os embargos de declaração, mantendo integralmente a sentença tal como proferida. Publique-se. Intimem-se."** (grifos nossos)

RECURSO DE MICHELE DE SOUZA LINHARES (indexador 309)

Irresignada, a requerente apela, argumentando que: **1)** *"(…)No caso em tela, a mora foi descaracterizada. A sentença proferida na Ação Revisional nº 0031332-34.2015.8.19.0202, ainda que de parcial procedência, foi categórica ao reconhecer que o Apelado cobrou encargos abusivos (anatocismo) durante o período de normalidade contratual. Se o credor exige valores indevidos, a mora do devedor não se constitui validamente. (…)"*; **2)** *"(…)O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento pacífico de que a cobrança de encargos ilegais no período da normalidade contratual afasta a mora. Portanto, se a mora é inválida, todo o procedimento expropriatório que nela se baseou, ou seja, notificação, consolidação da propriedade e leilão, é nulo de pleno direito. A consolidação da propriedade em nome do banco, requisito essencial para a ação possessória, jamais deveria ter ocorrido. (…)"*; *3***)** *"(…)deve-se observar ainda que o Recorrido antes de consolidar a propriedade em seu nome e realizar os leilões, não cumpriu regra essencial prevista em Lei, que é a notificação inequívoca da devedora. Prova do informado acima, está no fato de que, não há nos autos provas inequívocas de ter havido notificação expressa do Recorrido, quanto ao débito, a possiblidade de purgar mora e a realização dos leilões. (…)"*; 4**)** *"(…)considerando a inexistência de notificação da Recorrente, há clara evidência irregularidade na realização do ato e consequente consolidação da propriedade. Vale destacar que a notificação de inadimplência acostada aos autos, a qual foi recebida pela demandada, não se presta a ciência inequívoca do devedor quanto da realização de leilão, a qual, segundo determinações Jurisprudenciais, é condição imprescindível para sua execução. Sendo assim, não tendo havido notificação pessoal da demandada,*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
364
Carimbado Eletronicamente

resta-se evidente a nulidade do leilão. (…)"; **5)** *"(…)A r. sentença fundamentou-se, em parte, na Súmula 380 do STJ, que dispõe: "A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor". Com o devido respeito, tal súmula não se aplica à situação fática. Não se trata aqui da "simples propositura" de uma ação. Trata-se de uma ação revisional na qual já houve pronunciamento judicial de mérito reconhecendo a prática de atos ilícitos pelo credor. (…)"*; **6)** *"(…)Permitir que o banco, mesmo após ser judicialmente reconhecido por cobrar encargos abusivos, retome o imóvel da Apelante, é premiar a conduta torpe e violar o princípio da boa-fé objetiva (art. 422, CC). O credor que contribui para o agravamento da dívida com cobranças ilegais não pode se valer da medida mais drástica contra o devedor. (…)"*; **7)** *"(…)a função social do contrato (art. 421, CC) e o direito à moradia (art. 6º, CF) impõem uma solução que preserve a dignidade da Apelante, especialmente no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. A manutenção do contrato, com a possibilidade de purga da mora pelo valor correto, é a medida que se alinha a esses princípios. (…)"*.

Pleiteia (fl. 305 – indexador 309):

"(...)

Isto posto, é o presente apelo para requerer ao Egrégio Tribunal, através de uma de suas Colendas Câmaras, (a) seja recebido o presente recurso em seu **duplo efeito, devolutivo e, primordialmente, suspensivo**, para obstar a expedição de mandado de imissão na posse até o julgamento final do apelo e, no mérito, (b) seja julgado IMPROCEDENTE, sendo (c) invertido o **ônus da sucumbência, condenando o Apelado ao pagamento integral das custas e honorários advocatícios**.

(...)" (grifos na origem)

Certidão cartorária atestando a tempestividade recursal e que a apelante é beneficiária da gratuidade de justiça (indexador 316).

Contrarrazões (indexador 319) apresentadas tempestivamente (indexador 333).

É o relatório do necessário.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
365
Carimbado Eletronicamente

Inclua-se em pauta virtual para julgamento.

II – VOTO

Presentes os requisitos recursais objetivos e subjetivos, o recurso de apelação deve ser conhecido.

Trata-se de ação de reintegração de posse com pedido liminar ajuizada por **BANCO SANTANDER (BRASIL)** S/A em face de **MICHELE DE SOUZA LINHARES**, fundada em contrato de compra e venda de imóvel com financiamento e garantia de alienação fiduciária.

O autor afirma ter financiado a quantia de R$ 108.990,00 em fevereiro de 2012, ficando o imóvel situado na Rua Santo Elias, nº 40, casa 01, Rocha Miranda, Rio de Janeiro, matrícula nº 24.908-A do 8º Registro de Imóveis da Capital, alienado fiduciariamente em sua garantia (indexador 61).

Sustenta que, diante do inadimplemento, promoveu a constituição em mora na forma do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, sem purgação pela fiduciante, seguindo-se a consolidação da propriedade em seu nome e a realização de dois leilões extrajudiciais, em 14/09/2016 e 27/09/2016, ambos negativos.

Requer a reintegração de posse, a cobrança de taxa de ocupação, o ressarcimento das despesas decorrentes da alienação fiduciária e dos encargos incidentes sobre o imóvel até a efetiva imissão na posse.

A inicial foi instruída com a documentação constante dos indexadores 58/121, dentre a qual se encontra a matrícula imobiliária com o registro da alienação fiduciária, averbações relativas à constituição em mora e à consolidação da propriedade, além dos documentos contratuais e dos atos do procedimento extrajudicial.

Em 14/02/2017, foi deferida liminar de reintegração de posse em favor do autor, com ordem de desocupação e citação da parte ré (indexador 129).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
366
Carimbado Eletronicamente

Em contestação, a ré requereu a reunião deste feito com a ação revisional de nº 0031332-34.2015.8.19.0202.

Alega ausência de notificação válida e postula a revisão do saldo devedor.

Esclarece que celebrou o contrato nº 072286230000246 e que, em 21/10/2012, cerca de oito meses após a contratação, foi demitida, perdendo a renda fixa.

Afirma ter conseguido pagar as prestações até a de nº 19, vencida em outubro de 2013, mas, depois disso, não mais conseguiu honrar os pagamentos, embora posteriormente tenha obtido novo emprego, com remuneração substancialmente inferior.

Disse, ainda, que o banco se recusou a renegociar a dívida e invocou a incidência das normas consumeristas.

A ré interpôs o Agravo de Instrumento nº 0019240-77.2017.8.19.0000 contra a decisão liminar.

Em 19/04/2017, foi deferido o efeito suspensivo para sustar a eficácia da decisão agravada até o julgamento do recurso, ante o risco de dano à agravante (indexador 176).

Posteriormente, determinou-se a remessa ao Juízo da 1ª Vara Cível da Regional de Madureira (indexador 225) e o apensamento à ação revisional nº 0031332-34.2015.8.19.0202 (indexador 240).

Em 16/12/2019, consignou-se que o julgamento seria realizado conjuntamente com o processo revisional, então em fase de instrução, determinando-se às partes que esclarecessem se o imóvel já se encontrava na posse do banco (indexador 248).

Em resposta, o autor informou que a liminar constante do indexador 129 havia sido revogada no julgamento do Agravo de Instrumento nº 0019240-77.2017.8.19.0000, já transitado em julgado.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
367
Carimbado Eletronicamente

Em 03/06/2020, determinou-se que se aguardasse o julgamento conjunto (indexador 259).

Após o período de suspensão, em 13/06/2025, foi determinada a remessa dos autos ao Grupo de Sentença para julgamento conjunto com o apenso (indexador 268).

Pois bem.

De proêmio, rejeita-se a preliminar de ausência de dialeticidade suscitada pelo apelado.

As razões recursais permitem identificar, de modo suficiente, a insurgência da apelante contra os fundamentos da sentença, especialmente quanto à subsistência da mora após a revisão parcial do contrato, à validade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e à alegada ausência de intimação pessoal para os leilões extrajudiciais.

A controvérsia recursal consiste em definir se a diferença contábil reconhecida na ação revisional nº 0031332-34.2015.8.19.0202 possui aptidão para descaracterizar a mora e, por consequência, invalidar a consolidação da propriedade fiduciária; se a ausência de intimação pessoal da devedora acerca das datas dos leilões realizados em 2016 compromete a validade do procedimento extrajudicial; e, finalmente, qual o termo inicial da taxa de ocupação.

Da alegada descaracterização da mora

A questão deve ser examinada em conjunto com o decidido na ação revisional nº 0031332-34.2015.8.19.0202, ajuizada pela ora apelante em face do Banco Santander (Brasil) S/A e levada a julgamento na mesma sessão.

Naquele feito, a prova pericial contábil identificou cobrança excessiva de juros na terceira prestação e incorporação de juros ao saldo devedor nas prestações nº 5, 6 e 7, apurando diferença de R$ 2.619,91 em benefício da mutuária.

A irregularidade identificada, contudo, não foi reputada causa determinante da inadimplência.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
368
Carimbado Eletronicamente

A própria mutuária informou, desde a petição inicial da ação revisional, que perdeu o emprego, aproximadamente, oito meses depois da celebração do financiamento e que, embora tenha se recolocado no mercado de trabalho, passou a perceber remuneração significativamente inferior, circunstância que lhe retirou capacidade financeira para prosseguir no pagamento das prestações.

A perícia registrou, ainda, que foram satisfeitas apenas 19 das 360 prestações previstas no contrato.

Por essa razão, no julgamento da ação revisional, concluiu-se, expressamente, pela inexistência de relação causal entre a diferença de R$ 2.619,91 e a mora que desencadeou os efeitos da garantia fiduciária.

Tal premissa repercute diretamente na presente demanda.

Não se está diante de situação na qual os encargos reconhecidos como indevidos tenham sido causa do inadimplemento ou tenham comprometido, substancialmente, a exigibilidade da obrigação.

O que se verificou foi irregularidade contábil pontual, corrigida mediante redução do saldo devedor, sem aptidão para explicar o inadimplemento prolongado da mutuária.

A parcial procedência da revisional, portanto, não conduz à nulidade automática da constituição em mora nem dos atos posteriores do procedimento fiduciário.

Como se pode observar, no julgamento da revisional restou assentado que a cobrança indevida apurada não afastou a mora e que o procedimento fiduciário avançou até a consolidação da propriedade, constando do demonstrativo de evolução do financiamento registro de liquidação por “adjudicação/arrematação”.

Não procede, assim, a premissa central da apelação de que o reconhecimento de diferença contábil na ação revisional teria, por si só, eliminado o suporte jurídico da consolidação da propriedade.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
369
Carimbado Eletronicamente

Da alegada ausência de intimação acerca dos leilões extrajudiciais

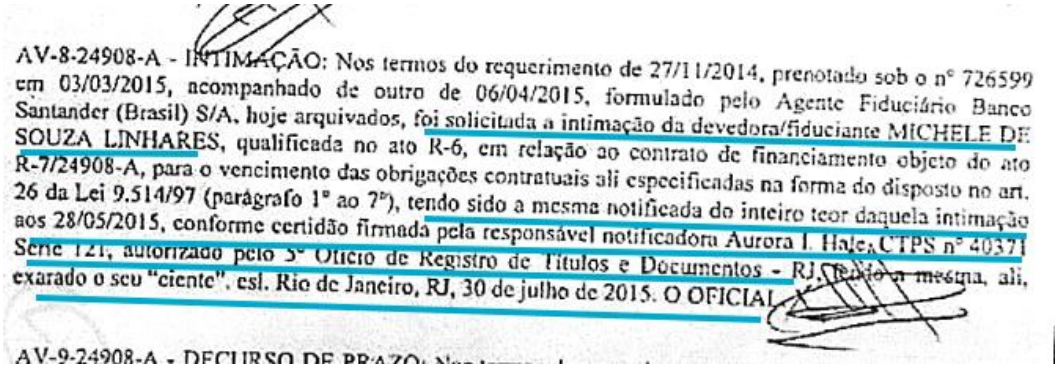
Também não prospera a alegação de nulidade fundada na ausência de intimação pessoal da apelante acerca das datas dos leilões extrajudiciais.

Conforme consta dos autos, os certames foram realizados em 14/09/2016 e 27/09/2016.

Para os procedimentos submetidos à redação então vigente da Lei nº 9.514/1997, inexiste a exigência legal de comunicação específica acerca das datas, horários e locais dos leilões.

De acordo com o artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á em nome do fiduciário.

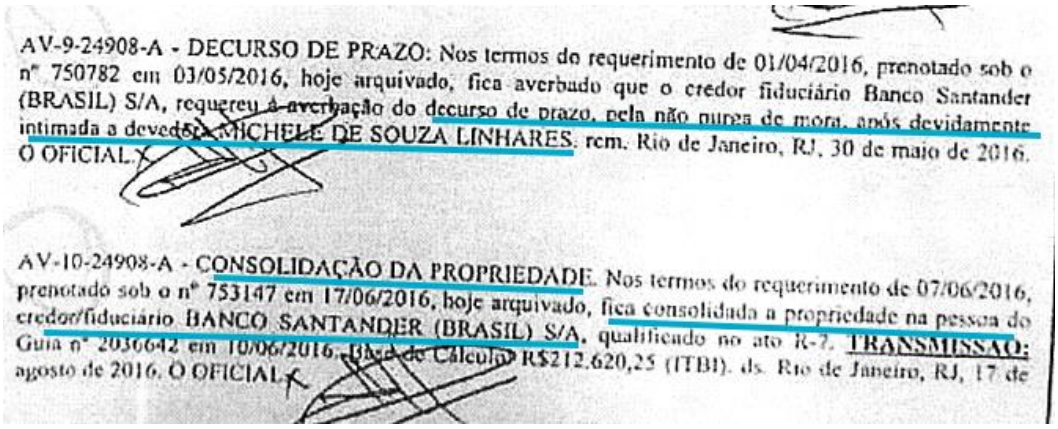
Compulsando os autos, verifica-se que foi procedida a notificação da devedora/fiduciante em 28/05/2015, consoante anotação na matrícula do imóvel objeto da lide pelo Oitavo Serviço Registral de Imóveis e foi consolidada a propriedade na pessoa do credor/fiduciário (indexador 58):



AV-8-24908-A - INTIMAÇÃO: Nos termos do requerimento de 27/11/2014, prenotado sob o nº 726599 em 03/03/2015, acompanhado de outro de 06/04/2015, formulado pelo Agente Fiduciário Banco Santander (Brasil) S/A, hoje arquivados, foi solicitada a intimação da devedora/fiduciante MICHELE DE SOUZA LINHARES, qualificada no ato R-6, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-7/24908-A, para o vencimento das obrigações contratuais ali especificadas na forma do disposto no art. 26 da Lei 9.514/97 (parágrafo 1º ao 7º), tendo sido a mesma notificada do inteiro teor daquela intimação aos 28/05/2015, conforme certidão firmada pela responsável notificadora Aurora I. Hale, CTPS nº 40371 Série 121, autorizado pelo 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos - RJ. Tendo a mesma, ali, exarado o seu "ciente". esl. Rio de Janeiro, RJ, 30 de julho de 2015. O OFICIAL

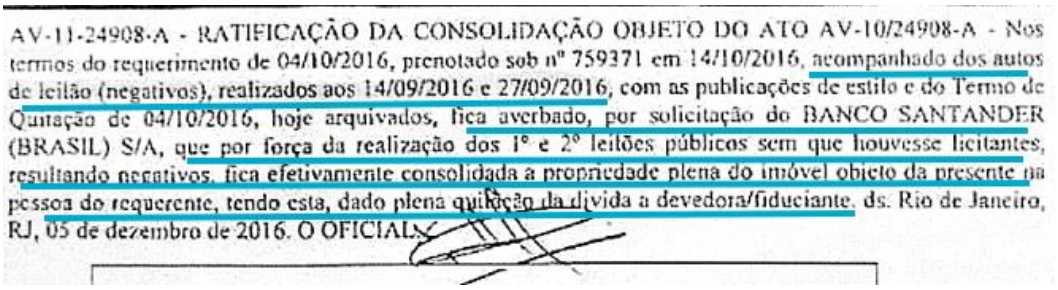
AV-9-24908-A - DECURSO DE PRAZO:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
370
Carimbado Eletronicamente



AV-9-24908-A - DECURSO DE PRAZO: Nos termos do requerimento de 01/04/2016, prenotado sob o nº 750782 em 03/05/2016, hoje arquivado, fica averbado que o credor fiduciário Banco Santander (BRASIL) S/A, requereu a averbação do decurso de prazo, pela não purga de mora, após devidamente intimada a devedora MICHELE DE SOUZA LINHARES. rem. Rio de Janeiro, RJ, 30 de maio de 2016. O OFICIAL.

AV-10-24908-A - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos do requerimento de 07/06/2016, prenotado sob o nº 753147 em 17/06/2016, hoje arquivado, fica consolidada a propriedade na pessoa do credor/fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, qualificado no ato R-7. TRANSMISSÃO: Guia nº 2036642 em 10/06/2016. Base de Cálculo R$212.620,25 (ITBI). ds. Rio de Janeiro, RJ, 17 de agosto de 2016. O OFICIAL.



AV-11-24908-A - RATIFICAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO OBJETO DO ATO AV-10/24908-A - Nos termos do requerimento de 04/10/2016, prenotado sob nº 759371 em 14/10/2016, acompanhado dos autos de leilão (negativos), realizados aos 14/09/2016 e 27/09/2016, com as publicações de estilo e do Termo de Quitação de 04/10/2016, hoje arquivados, fica averbado, por solicitação do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, que por força da realização dos 1º e 2º leilões públicos sem que houvesse licitantes, resultando negativos, fica efetivamente consolidada a propriedade plena do imóvel objeto da presente na pessoa do requerente, tendo esta, dado plena quitação da dívida a devedora/fiduciante. ds. Rio de Janeiro, RJ, 05 de dezembro de 2016. O OFICIAL.

Realizados os leilões públicos obrigatórios para a venda do imóvel (indexador 101), em 14/09/2016 e 27/09/2016, sem que tenha ocorrido a arrematação, a dívida foi extinta entre as partes, nos termos do art. 27, §5º da Lei da Lei 9.514/97.

Insta salientar que o ato registral com fim de intimar a ré para purgação da mora foi praticado por agente dotado de fé pública. Ou seja, goza de presunção relativa de legitimidade e veracidade, não afastada por prova em sentido contrário.

Encontram-se, portanto, preenchidos os requisitos do art. 30 da Lei nº 9.514/1997, razão pela qual deve ser mantida a reintegração de posse.

Da taxa de ocupação

Como os dois leilões foram negativos, não houve produto da alienação que superasse a dívida e as despesas.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
371
Carimbado Eletronicamente

À luz da disciplina aplicável ao procedimento realizado em 2016, frustrados os leilões, o termo inicial da taxa de ocupação deve ser relacionado ao momento em que, após o segundo certame sem arrematação, extingue-se a dívida e se consolida, em caráter pleno, a posição jurídica do credor sobre o bem.

No caso, o segundo leilão foi realizado em 27/09/2016, sem arrematação. Esse deveria ser, portanto, o termo inicial da taxa de ocupação, que continuaria incidindo até a efetiva imissão do credor na posse, conforme asseverado pelo Banco em contrarrazões.

Entretanto, à míngua de recurso nesse sentido, a sentença deve ser mantida, sob pena de reformatio *in pejus*.

À conta de tais fundamentos, o voto é no sentido de conhecer do recurso e negar-lhe provimento, majorando os honorários advocatícios em 5% (cinco por cento), em razão do avanço à fase recursal, nos termos do artigo 85 § 11 do Código de Processo Civil, ressalvado o benefício da gratuidade de justiça que lhe foi concedido.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ