

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

1ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone: (11) 2154-2274, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1012521-40.2017.8.26.0009**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Alienação Fiduciária**
 Requerente: XXXXXXXXXX
 Requerido: **Itaú Unibanco S/A.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fabiana Pereira Ragazzi**

Vistos.

Defiro a tutela requerida para o fim de obstar a continuidade do procedimento extrajudicial e com isso a hasta designada com início para o próximo dia 13 de dezembro de 2017, condicionando-se todavia a manutenção da medida à purgação da mora da parte autora, até a data em que efetivado o depósito, no prazo de 48 horas.

Isso porque o art. [39](#), [II](#), da Lei nº [9.514/1997](#) estabelece o seguinte:

"Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

(...)

II - aplicam-se as disposições dos arts. [29](#) a [41](#) do Decreto-lei nº [70](#), de 21 de novembro de 1966."

Dentre os artigos do Decreto nº 70/1966 referidos no inciso [II](#) do art. [39](#) da Lei nº [9.514/1997](#), o de número 34 assegura que:

"Art 34. É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, totalizado de acordo com o artigo 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I - se a purgação se efetuar conforme o parágrafo primeiro do artigo 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

1ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone: (11) 2154-2274, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação."

Assim, constatado que a Lei nº [9.514/1997](#), em seu art. [39](#), inciso [II](#), permite expressamente a aplicação subsidiária das disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto nº 70/1966, é possível afirmar a possibilidade de o devedor/mutuário purgar a mora em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. [26](#), [§ 1º](#), da Lei nº [9.514/1997](#), ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. [34](#) do Decreto-Lei nº [70/1966](#)).

Vejamos os seguintes precedentes:

“HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA. DATA LIMITE. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATÇÃO. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. [26](#), [§ 1º](#), E [39](#), [II](#), DA LEI Nº [9.514/97](#); [34](#) DO DL Nº [70/66](#); E [620](#) DO [CPC](#). 1. Ação ajuizada em 01.06.2011. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 07.02.2014. 2. Recurso especial em que se discute até que momento o mutuário pode efetuar a purgação da mora nos financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro Imobiliário. 3. Constitui regra basilar de hermenêutica jurídica que, onde o legislador não distingue, não cabe ao intérprete fazê-lo, sobretudo quando resultar em exegese que limita o exercício de direitos, se postando contrariamente ao espírito da própria norma interpretada. 4. Havendo previsão legal de aplicação do art. 34 do DL nº 70/99 à Lei nº [9.514/97](#) e não dispondo esta sobre a data limite para purgação da mora do mutuário, conclui-se pela incidência irrestrita daquele dispositivo legal aos contratos celebrados com base na Lei nº [9.514/97](#), admitindo-se a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação. 5. Como a Lei nº [9.514/97](#) promove o financiamento imobiliário, ou seja, objetiva a consecução do direito social e constitucional à moradia, a interpretação que melhor reflete o espírito da norma é aquela que, sem impor prejuízo à satisfação do crédito do agente financeiro, maximiza as chances de o imóvel permanecer com o mutuário, em respeito, inclusive, ao princípio da menor onerosidade contido no art. [620](#) do [CPC](#), que assegura seja a execução realizada pelo modo menos gravoso ao devedor. 6. Considerando que a purgação pressupõe o pagamento integral do débito, inclusive dos encargos legais e contratuais, nos termos do art. [26](#), [§ 1º](#),



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

1ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone: (11) 2154-2274, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

da Lei nº [9.514/97](#), sua concretização antes da assinatura do auto de arrematação não induz nenhum prejuízo ao credor. Em contrapartida, assegura ao mutuário, enquanto não perfectibilizada a arrematação, o direito de recuperar o imóvel financiado, cumprindo, assim, com os desígnios e anseios não apenas da Lei nº [9.514/97](#), mas do nosso ordenamento jurídico como um todo, em especial da [Constituição Federal](#). 7. Recurso especial provido.” (STJ - REsp: 1433031 DF 2013/0399263-2, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 03/06/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/06/2014).

E, ainda, "De fato, considerando-se que o credor fiduciário, nos termos do art. [27](#) da Lei nº [9.514/1997](#), não incorpora o bem alienado em seu patrimônio, que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que a principal finalidade da alienação fiduciária é o adimplemento da dívida e a ausência de prejuízo para o credor, a purgação da mora até a arrematação não encontra nenhum entrave procedimental, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. [34](#) do Decreto-Lei nº [70/1966](#).” (STJ - REsp: 1462210 RS 2014/0149511-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 18/11/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/11/2014).

Logo, possível à parte autora quitar os débitos e despesas correntes, inclusive acompanhados de todos os encargos da mora, o que deverá ocorrer no prazo de 48 horas, nos termos do contrato e não havendo mais débitos vencidos, admitir a suspensão da execução extrajudicial.

Deverá ainda a parte autora proceder ao complemento do pagamento para integral purgação da mora, com os respectivos encargos, se for o caso, após a vinda do demonstrativo do débito atualizado a ser apresentado pelo credor fiduciário, também no prazo de 48 horas, após a sua apresentação.

Outrossim, resta deferida a tutela para o fim de determinar o retorno imediato do fluxo do contrato, com a compensação das parcelas do contrato junto a conta corrente da parte autora, indicada no contrato, respeitados em relação a esta a existência de saldo positivo e/ou limite de crédito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

1ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Diva - CEP

03345-000, Fone: (11) 2154-2274, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

À vista da concessão e do deferimento da tutela de urgência, efetivado o depósito, nos termos em que alhures mencionado, cite-se e intime-se a parte ré, via Oficial de Justiça, para querendo ofertar contestação no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação. (CPC, art. 139, VI e Enunciado n. 35 da ENFAM).

A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos.

Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC.

Serve cópia da presente como mandado.

Providencie pois a parte autora no mesmo prazo para a efetivação do depósito de purgação da mora, o recolhimento da condução do Oficial de Justiça.

Por ocasião da expedição da folha de rosto com vista a citação, se efetivado o depósito, comunique-se ainda via e-mail o leiloeiro (endereço eletrônico de fls. 06), acerca da suspensão do leilão extrajudicial.

Intime-se.

São Paulo, 06 de dezembro de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**