



Número: **0805512-32.2021.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES**

Última distribuição : **16/06/2021**

Valor da causa: **R\$ 220.000,00**

Processo referência: **0828666-49.2021.8.14.0301**

Assuntos: **Transferência de Financiamento (contrato de gaveta)**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ANASTACIO DAS NEVES DE LOUREIRO (AGRAVANTE)		IZILENE LOPES FERREIRA (ADVOGADO)	
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (AGRAVADO)			
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
6535004	28/09/2021 08:13	Acórdão	Acórdão
6419607	28/09/2021 08:13	Relatório	Relatório
6419614	28/09/2021 08:13	Voto do Magistrado	Voto
6420215	28/09/2021 08:13	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0805512-32.2021.8.14.0000

AGRAVANTE: ANASTACIO DAS NEVES DE LOUREIRO

AGRAVADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

RELATOR(A): Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO. TUTELA JURISDICIONAL INDEFERIDA. DECISÃO A *QUO* CONFIRMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

Quando há o inadimplemento da dívida em contrato de financiamento de imóvel, com garantia de alienação fiduciária, e existe prova de que o devedor foi constituído em mora, momento a partir do qual a titularidade do imóvel poderá passar a ser da Instituição Financeira, sendo esse o requisito para que posteriormente seja realizado o leilão extrajudicial. (art. 26 da Lei 9.514/97).

A jurisprudência emanada dos tribunais pátrios é no sentido de que: “quando o agravante não apresenta qualquer argumento capaz de infirmar a decisão agravada, inviável a retratação do posicionamento exarado, ou a sua reforma, devendo ser mantido o “*decisum*”.

Nos termos do voto do Desembargador Relator, **nega-se provimento** ao recurso de agravo de instrumento, para manter hígida a decisão de primeiro grau.

RELATÓRIO



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA DE BELÉM-PA

AGRAVO DE INSTRUMENTO: Nº 0805512-32.2021.8.14.0000

AGRAVANTE: ANASTÁCIO DAS NEVES DE LOUREIRO

AGRAVADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

PJE 2021 - 3177

-

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES: (RELATOR):

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO (Id. Num. 5401176), interposto por ANASTÁCIO DAS NEVES DE LOUREIRO, em desfavor de BANCO SANTANDER S/A, inconformado com decisão interlocutória (Id. Num. 27052257), proferida pelo Juíza de Direito da 11ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/Pa, nos autos do processo originário n.º 0828666-49.2021.8.14.0301 – **Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico**, que **INDEFERIU a tutela de urgência** pleiteada pelo autor/agravante.

Os fatos:

Consta dos autos, que o autor ora agravante firmou com o Banco demandado/agravado, compromisso de compra e venda de um imóvel, mediante financiamento garantido por alienação fiduciária.

Entretanto, aduziu o agravante que em razão da pandemia causada pelo SARS-CoV2, teve uma queda brusca e significativa em seus rendimentos, e por consequência, vieram as dificuldades em adimplir as parcelas decorrentes do financiamento.

Alegou, que procurou a Instituição Financeira com o intuito de fazer um acordo, mas, não obteve o êxito esperado, uma vez que o Banco requerido, já havia consolidado a propriedade do bem em seu nome, de forma que considera irregular, e sem que antes, teria que notificá-lo para purgar a mora nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei 9514/97, tendo inclusive, iniciado os procedimentos para levar o imóvel à leilão.

Asseverou ainda, que também não foi comunicado do leilão do imóvel, ferindo os princípios constitucionais da ampla defesa, do contraditório, do devido processo legal e da legalidade dos atos praticados, assim como o princípio da boa-fé contratual.



Aduziu, ser inconstitucional o procedimento de alienação extrajudicial de imóvel, ressaltando que o bem em questão, constitui a sua moradia juntamente com a sua família, de sorte que possui o interesse em adimplir, integralmente o montante devido.

Na **decisão interlocutória singular**, ora agravada (Id. Num. 27052257), pontuou a juiz, que no caso em exame, o demandante não logrou êxito em comprovar de plano a probabilidade do direito invocado.

Ponderou que já na exordial, o requerente sustentou, que o ato de consolidação de propriedade pela ré foi irregular, diante da ausência de prévia notificação para purgar a mora.

Contudo, destacou o Magistrado, que ao examinar a certidão de inteiro teor do imóvel, verificou que na averbação da consolidação da propriedade em nome do Banco/réu, consta a informação de que o autor foi notificado para purgar a mora, e mais, que, transcorreu o prazo legal, sem nenhuma manifestação por parte do requerido (Id. 27004160 – Pág. 2 – processo principal).

Lembrou o juiz, que as informações averbadas na matrícula de imóvel, gozam de presunção de validade (art. 252 da Lei 6015/73), não sendo possível afastá-las com suporte na mera alegação do autor. Transcreveu jurisprudência e legislação.

Destacou ainda, que embora o autor ANASTÁCIO DAS NEVES DE LOUREIRO, tenha afirmado que dispõe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para purgar a mora, é pouco provável que o montante ofertado seja suficiente para solver a dívida, haja vista, que o contrato de financiamento, (Id. Num. 27004162 – autos originais), foi assinado em agosto de 2019 e este confessa que adimpliu apenas 6 (seis) parcelas (Id. 27004164 – autos originais).

Ponderou o magistrado, presumir-se que a mora do requerente supera 12 (doze) meses. E assim, considerando que a prestação mensal era de R\$ 2.500,55 (dois mil e quinhentos reais e cinquenta e cinco centavos) conclui-se que a dívida superaria R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), e a esta serão acrescidos os encargos moratórios previstos na cláusula 13 do contrato (art. 26, §1º da Lei 9514/97), afastando dessa maneira a verossimilhança das alegações do autor, e a de que teria como purgar a mora em comento, o que impossibilita o deferimento da medida requerida. Contudo concedeu a gratuidade de justiça ao autor.

Esta é a razão do inconformismo vertido no presente recurso de agravo de instrumento.

Em exame de cognição sumária INDEFERI, o efeito excepcional postulado.

Determinei a expedição de ofício ao Juízo de primeira instância, comunicando-lhe do teor desta decisão, assim como a intimação da parte Agravada, para, querendo, responder aos termos do recurso, facultando-lhe juntar a documentação que entender necessária ao seu julgamento (art. 1.019, II, do CPC/2015).

Certidão exarada pela secretaria (Id. Num. 5760266), informa que após consulta ao sistema PJE2G, decorreu o prazo legal sem terem sido apresentadas contrarrazões ao Agravo de Instrumento.

Tenho por relatado.

Incluído o feito em pauta de julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL).

VOTO



O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES. (RELATOR):

Conheço do recurso de agravo de instrumento.

De uma análise acurada das razões recursais, verifica-se que a irresignação da agravante não procede.

Em que pesem os argumentos expendidos no recurso, resta evidenciado que a agravante não trouxe nenhum argumento capaz de infirmar a decisão hostilizada, razão pela qual deve ela ser mantida, por seus próprios fundamentos.

Entendo como oportuno observar que, em sede de agravo de instrumento, só se discute o acerto ou desacerto do ato judicial hostilizado, não sendo viável a discussão aprofundada de temas relativos ao *meritum causae*.

No seu arrazoado, o agravante confirmou a sua inadimplência e a dificuldade em honrar o compromisso assumido.

Em ato contínuo, alegou que não foi regularmente notificado para constituí-lo em mora.

No que concerne a alegação referente ausência de procedimento legal em relação a mora, posso afirmar que este argumento é totalmente improcedente, e já foi superado na decisão ora combatida, quando assim explicitou a Togada Singular.

“...ao se examinar a certidão de inteiro teor do imóvel, verifica-se que na averbação da consolidação da propriedade em nome do réu consta a informação de que o autor foi notificado para purgar a mora e que, transcorrido o prazo legal, não o fez (Id. 27004160 – Pág. 2).” (g.n).

Noutro quadrante, com relação ao inconformismo referente a consolidação da propriedade do imóvel em nome da Instituição Financeira ora agravada, da mesma forma razão não lhe socorre.

O art. 26 da Lei 9.514/97 disciplina que:

“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”. (destacamos).

O instituto da Alienação Fiduciária surge no ordenamento jurídico brasileiro como resposta à necessidade indiscutível de tornar mais eficaz a recuperação do capital investido, quando da inadimplência do devedor.

A legislação de regência, tem por objetivo tornar a cobrança e execução da dívida, mais ágil e menos onerosas para credor. Com esse intuito foi elaborada a Lei do Sistema Financeiro Imobiliário (lei 9514/97), que conseguiu viabilizar a tão desejada eficácia e rapidez da execução.

Partindo para o deslinde desta querela, não vejo maiores dificuldades. No caso dos autos, verifica-se que o agravante não se incumbiu do ônus de provar o que alega, não há qualquer documentação comprobatória de fato constitutivo do seu pretense direito, pelo contrário os argumentos sustentados no presente recurso não são capazes de afastar o convencimento firmado na decisão de primeiro grau.

Sobre o ônus da prova assim se manifesta Ernane Fidélis dos Santos:



"A regra que impera mesmo em processo é a de que 'quem alega o fato deve prová-lo'. O fato será constitutivo, impeditivo, modificativo ou extintivo do direito, não importando a posição das partes no processo. Desde que haja a afirmação da existência ou inexistência de fato, de onde se extrai situação, circunstância ou direito a favorecer a quem alega, dele é o ônus da prova". ("Manual de Direito Processual Civil". 4ª ed., Ed. Saraiva, 1.996, v. I, p. 396).

Pelos fatos esposados na presente lide, entendo que a tese lançada para resguardar os direitos do agravante, não poderá aqui ampará-los, na medida que o presente caso concreto, não se enquadra ou permite analogia diversa daquela declinada no *decisum* objurgado.

Cabe ainda salientar, que o agravante Anastácio das Neves de Loureiro, se quer, comparece à audiência de conciliação, aprazada para o dia 14/7/2021, às 09h, na qual esteve presente apenas o requerido/agravado BANCO SANTANDER S. A., na pessoa do seu preposto Pedro Henrique Dainese.

Na ocasião, diante da ausência injustificada do autor, o juiz a quo aplicou-lhe, a multa de 2% sobre o valor da causa, em razão de sua ausência injustificada, sem prejuízo do disposto do artigo 335, I do NCPC." (Termo de Audiência - Id. Num. 29556790 – autos principais).

Em remate, ressalta-se, que a tese lançada para resguardar os direitos do autor/agravante, não poderá aqui ampará-lo, na medida que o presente caso concreto não se enquadra ou permite analogia diversa da consignada pelo Magistrado *a quo* na decisão objurgada.

Ante o exposto, voto por **negar provimento** ao Agravo de Instrumento, a fim de manter hígida decisão fustigada.

Assim voto.

Belém (PA), 21 de setembro 2021.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR

Belém, 28/09/2021



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA DE BELÉM-PA

AGRAVO DE INSTRUMENTO: Nº 0805512-32.2021.8.14.0000

AGRAVANTE: ANASTÁCIO DAS NEVES DE LOUREIRO

AGRAVADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

PJE 2021 - 3177

-

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES: (RELATOR):

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO (Id. Num. 5401176), interposto por ANASTÁCIO DAS NEVES DE LOUREIRO, em desfavor de BANCO SANTANDER S/A, inconformado com decisão interlocutória (Id. Num. 27052257), proferida pelo Juíza de Direito da 11ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/Pa, nos autos do processo originário n.º 0828666-49.2021.8.14.0301 – **Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico**, que **INDEFERIU a tutela de urgência** pleiteada pelo autor/agravante.

Os fatos:

Consta dos autos, que o autor ora agravante firmou com o Banco demandado/agravado, compromisso de compra e venda de um imóvel, mediante financiamento garantido por alienação fiduciária.

Entretanto, aduziu o agravante que em razão da pandemia causada pelo SARS-CoV2, teve uma queda brusca e significativa em seus rendimentos, e por consequência, vieram as dificuldades em adimplir as parcelas decorrentes do financiamento.

Alegou, que procurou a Instituição Financeira com o intuito de fazer um acordo, mas, não obteve o êxito esperado, uma vez que o Banco requerido, já havia consolidado a propriedade do bem em seu nome, de forma que considera irregular, e sem que antes, teria que notificá-lo para purgar a mora nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei 9514/97, tendo inclusive, iniciado os procedimentos para levar o imóvel à leilão.

Asseverou ainda, que também não foi comunicado do leilão do imóvel, ferindo os princípios constitucionais da ampla defesa, do contraditório, do devido processo legal e da legalidade dos atos praticados, assim como o princípio da boa-fé contratual.

Aduziu, ser inconstitucional o procedimento de alienação extrajudicial de imóvel, ressaltando que



o bem em questão, constitui a sua moradia juntamente com a sua família, de sorte que possui o interesse em adimplir, integralmente o montante devido.

Na **decisão interlocutória singular**, ora agravada (Id. Num. 27052257), pontuou a juiz, que no caso em exame, o demandante não logrou êxito em comprovar de plano a probabilidade do direito invocado.

Ponderou que já na exordial, o requerente sustentou, que o ato de consolidação de propriedade pela ré foi irregular, diante da ausência de prévia notificação para purgar a mora.

Contudo, destacou o Magistrado, que ao examinar a certidão de inteiro teor do imóvel, verificou que na averbação da consolidação da propriedade em nome do Banco/réu, consta a informação de que o autor foi notificado para purgar a mora, e mais, que, transcorreu o prazo legal, sem nenhuma manifestação por parte do requerido (Id. 27004160 – Pág. 2 – processo principal).

Lembrou o juiz, que as informações averbadas na matrícula de imóvel, gozam de presunção de validade (art. 252 da Lei 6015/73), não sendo possível afastá-las com suporte na mera alegação do autor. Transcreveu jurisprudência e legislação.

Destacou ainda, que embora o autor ANASTÁCIO DAS NEVES DE LOUREIRO, tenha afirmado que dispõe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para purgar a mora, é pouco provável que o montante ofertado seja suficiente para solver a dívida, haja vista, que o contrato de financiamento, (Id. Num. 27004162 – autos originais), foi assinado em agosto de 2019 e este confessa que adimpliu apenas 6 (seis) parcelas (Id. 27004164 – autos originais).

Ponderou o magistrado, presumir-se que a mora do requerente supera 12 (doze) meses. E assim, considerando que a prestação mensal era de R\$ 2.500,55 (dois mil e quinhentos reais e cinquenta e cinco centavos) conclui-se que a dívida superaria R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), e a esta serão acrescidos os encargos moratórios previstos na cláusula 13 do contrato (art. 26, §1º da Lei 9514/97), afastando dessa maneira a verossimilhança das alegações do autor, e a de que teria como purgar a mora em comento, o que impossibilita o deferimento da medida requerida. Contudo concedeu a gratuidade de justiça ao autor.

Esta é a razão do inconformismo vertido no presente recurso de agravo de instrumento.

Em exame de cognição sumária INDEFERI, o efeito excepcional postulado.

Determinei a expedição de ofício ao Juízo de primeira instância, comunicando-lhe do teor desta decisão, assim como a intimação da parte Agravada, para, querendo, responder aos termos do recurso, facultando-lhe juntar a documentação que entender necessária ao seu julgamento (art. 1.019, II, do CPC/2015).

Certidão exarada pela secretaria (Id. Num. 5760266), informa que após consulta ao sistema PJE2G, decorreu o prazo legal sem terem sido apresentadas contrarrazões ao Agravo de Instrumento.

Tenho por relatado.

Incluído o feito em pauta de julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL).



O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES. (RELATOR):

Conheço do recurso de agravo de instrumento.

De uma análise acurada das razões recursais, verifica-se que a irresignação da agravante não procede.

Em que pesem os argumentos expendidos no recurso, resta evidenciado que a agravante não trouxe nenhum argumento capaz de infirmar a decisão hostilizada, razão pela qual deve ela ser mantida, por seus próprios fundamentos.

Entendo como oportuno observar que, em sede de agravo de instrumento, só se discute o acerto ou desacerto do ato judicial hostilizado, não sendo viável a discussão aprofundada de temas relativos ao *meritum causae*.

No seu arrazoado, o agravante confirmou a sua inadimplência e a dificuldade em honrar o compromisso assumido.

Em ato contínuo, alegou que não foi regularmente notificado para constituí-lo em mora.

No que concerne a alegação referente ausência de procedimento legal em relação a mora, posso afirmar que este argumento é totalmente improcedente, e já foi superado na decisão ora combatida, quando assim explicitou a Togada Singular.

“...ao se examinar a certidão de inteiro teor do imóvel, verifica-se que na averbação da consolidação da propriedade em nome do réu consta a informação de que o autor foi notificado para purgar a mora e que, transcorrido o prazo legal, não o fez (Id. 27004160 – Pág. 2).” (g.n).

Noutro quadrante, com relação ao inconformismo referente a consolidação da propriedade do imóvel em nome da Instituição Financeira ora agravada, da mesma forma razão não lhe socorre.

O art. 26 da Lei 9.514/97 disciplina que:

“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”. (destacamos).

O instituto da Alienação Fiduciária surge no ordenamento jurídico brasileiro como resposta à necessidade indiscutível de tornar mais eficaz a recuperação do capital investido, quando da inadimplência do devedor.

A legislação de regência, tem por objetivo tornar a cobrança e execução da dívida, mais ágil e menos onerosas para credor. Com esse intuito foi elaborada a Lei do Sistema Financeiro Imobiliário (lei 9514/97), que conseguiu viabilizar a tão desejada eficácia e rapidez da execução.

Partindo para o deslinde desta querela, não vejo maiores dificuldades. No caso dos autos, verifica-se que o agravante não se incumbiu do ônus de provar o que alega, não há qualquer documentação comprobatória de fato constitutivo do seu pretense direito, pelo contrário os argumentos sustentados no presente recurso não são capazes de afastar o convencimento firmado na decisão de primeiro grau.

Sobre o ônus da prova assim se manifesta Ernane Fidélis dos Santos:

"A regra que impera mesmo em processo é a de que 'quem alega o fato deve prová-lo'. O



fato será constitutivo, impeditivo, modificativo ou extintivo do direito, não importando a posição das partes no processo. Desde que haja a afirmação da existência ou inexistência de fato, de onde se extrai situação, circunstância ou direito a favorecer a quem alega, dele é o ônus da prova". ("Manual de Direito Processual Civil". 4ª ed., Ed. Saraiva, 1.996, v. I, p. 396).

Pelos fatos esposados na presente lide, entendo que a tese lançada para resguardar os direitos do agravante, não poderá aqui ampará-los, na medida que o presente caso concreto, não se enquadra ou permite analogia diversa daquela declinada no *decisum* objurgado.

Cabe ainda salientar, que o agravante Anastácio das Neves de Loureiro, se quer, comparece à audiência de conciliação, apazada para o dia 14/7/2021, às 09h, na qual esteve presente apenas o requerido/agravado BANCO SANTANDER S. A., na pessoa do seu preposto Pedro Henrique Dainese.

Na ocasião, diante da ausência injustificada do autor, o juiz a quo aplicou-lhe, a multa de 2% sobre o valor da causa, em razão de sua ausência injustificada, sem prejuízo do disposto do artigo 335, I do NCPC." (Termo de Audiência - Id. Num. 29556790 – autos principais).

Em remate, ressalta-se, que a tese lançada para resguardar os direitos do autor/agravante, não poderá aqui ampará-lo, na medida que o presente caso concreto não se enquadra ou permite analogia diversa da consignada pelo Magistrado *a quo* na decisão objurgada.

Ante o exposto, voto por **negar provimento** ao Agravo de Instrumento, a fim de manter hígida decisão fustigada.

Assim voto.

Belém (PA), 21 de setembro 2021.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR



AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO. TUTELA JURISDICIONAL INDEFERIDA. DECISÃO A QUO CONFIRMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

Quando há o inadimplemento da dívida em contrato de financiamento de imóvel, com garantia de alienação fiduciária, e existe prova de que o devedor foi constituído em mora, momento a partir do qual a titularidade do imóvel poderá passar a ser da Instituição Financeira, sendo esse o requisito para que posteriormente seja realizado o leilão extrajudicial. (art. 26 da Lei 9.514/97).

A jurisprudência emanada dos tribunais pátrios é no sentido de que: “quando o agravante não apresenta qualquer argumento capaz de infirmar a decisão agravada, inviável a retratação do posicionamento exarado, ou a sua reforma, devendo ser mantido o “*decisum*”.

Nos termos do voto do Desembargador Relator, **nega-se provimento** ao recurso de agravo de instrumento, para manter hígida a decisão de primeiro grau.

