


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAÍ
FORO DE ITAÍ
VARA ÚNICA
Praça da Colonização Japonesa, 220, Vila Florentino Dognani - CEP 18730-000, Fone: (14) 3761-1717, Itai-SP - E-mail: itai@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0000149-51.2021.8.26.0263**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Exequente: **Praia Verde Empreendimentos e Participações Ltda.**
 Requerido: **Anderson Gabriel Defavari e outro**

Justiça Gratuita

 Juiz de Direito: Dr. **WALLACE GONCALVES DOS SANTOS**

Vistos.

Trata-se de cumprimento de sentença apresentado por **Praia Verde Empreendimentos e Participações Ltda** em face **ANDERSON GABRIEL DEFAVARI** e e sua esposa **THALIA MARIA LIMADEFAVARI**. Afirmou a exequente que na ação principal (reintegração de posse- retomada de imóvel afertado pelos executados em garantia a contrato de empréstimo de dinheiro com alienação fiduciária de bem móvel), houve celebração de um acordo no qual os executados assumiram a obrigação de pagamento da parcelas vencidas(setembro e outubro /2020, custas processuais, bem como das regulares parcelas do contrato de alienação fiduciária a partir de 15/11/2020. Conforme acordo entabulado o inadimplemento(por prazo superior a 30 dias) de qualquer das obrigações assumidas, implicaria o vencimento antecipado de todas as parcelas restantes, incluído ainda a possibilidade de expedição de mandado de reintegração de posse do imóvel. O transacionado pelas partes foi homologado por sentença naqueles autos. Requereu assim, a intimação dos devedores/executados para que efetuassem o pagamento da quantia e R\$ 292.969,13 (referente à totalidade das parcelas do contrato de alienação fiduciária, com acréscimos dos encargos previstos no acordo realizado), sob pena de expedição de mandado de reintegração de posse.

Decisão de fl. 35, determinou a intimação dos executados para pagamento.

Impugnação apresentada pelos executados às fls. 38/44, sustentaram que não em que se falar em reintegração de posse nos termos do C.C., visto a relação de cessão fiduciária para crédito imobiliário, com caráter de direito real ,sendo regido assim pela Lei 9.514/97, uma vez que a garantia ofertada refere-se ao art. 17, inciso III da mencionada lei. Afirmou se tratar de relação de consumo e regida pelo CDC. Aduziram que a causa do inadimplemento foi em decorrência da má gestão e desorganização da exequente, e que estes não enviaram nenhum boleto para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAÍ

FORO DE ITAÍ

VARA ÚNICA

Praça da Colonização Japonesa, 220, Vila Florentino Dognani - CEP 18730-000, Fone: (14) 3761-1717, Itai-SP - E-mail: itai@tjsp.jus.br

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

pagamento. Afirmaram que tentaram pagar a parcela 15/11/2020, mas o pagamento foi rejeitado pelo exequente. Sustentaram que o valor de avaliação do imóvel esta incorreto , visto que vale em torno de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) e não apenas e R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais). Afirmou ainda irregularidades no contrato como , juros moratórios ilegais, e que o sistema de amortização não foi indicado e que a capitalização que foi feita é diferente da contratada, não havendo ainda sendo especificada se as taxas de juros é nominal ou efetiva e não menciona a taxa anual, desta forma sustentou que o valor correto da execução é de R\$ 186.174,25 (cento e oitenta e seis mil, cento e setenta e quatro reais e vinte e cinco centavos). Requereu que seja feito o recálculo do valores em atraso para pagamento imediato e a retomada do parcelamento. Subsidiariamente postulou que seja declarada nula a alienação fiduciária realizada, seja por fim declarado o excesso de execução. Juntou documentos fls. 45/61.

Resposta à impugnação apresentada à fl.65/77. Documentos fls. 78/82.

É o síntese do necessário.

De proêmio é necessário deixar claro que a alienação fiduciária consiste em uma forma de garantia real pela qual o devedor de uma obrigação (fiduciante) transfere a propriedade de um bem ou direito para o credor (fiduciário), sob condição resolutiva, como forma de garantia do adimplemento da obrigação.

Desta forma significa que é negócio jurídico de disposição condicional, uma vez que cumprida a obrigação, resolve-se a propriedade fiduciária e transmite-se a propriedade ao fiduciante.

Com a constituição da propriedade fiduciária, o devedor tornou-se o possuidor direto e o credor, possuidor indireto do bem.

Pois bem.

No caso em discussão, não aplicável a alienação fiduciária de bens imóveis introduzida em nosso ordenamento pela Lei n. 9.514/1997, mas sim o estampado no artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, visto que a alienação recaiu sobre os direitos do contrato de compra e venda do imóvel (lote 10 da quadra IR do empreendimento Riviera de Santa Cristina III) que os executados detinham diante do negócio realizado com a MOMENTUM, **fls. 27/33 dos autos nº 1001430-59.2020.8.26.0263 da ação originária.**

Vale destacar que a própria lei 9.514/97, deixa clara a limitação da aplicabilidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAÍ

FORO DE ITAÍ

VARA ÚNICA

Praça da Colonização Japonesa, 220, Vila Florentino Dognani - CEP 18730-000, Fone: (14) 3761-1717, Itai-SP - E-mail: itai@tjsp.jus.br

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

da norma, adstrita apenas e tão somente às operações reguladas pela lei em questão, ou seja, aplicável em operações de financiamento imobiliário, sendo possível deprender tal situação da leitura atenta de seu artigo 17, caput.

"Art. 17.

As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

[...]IV - **Alienação fiduciária de coisa imóvel.**"

Com efeito não aplicável ao caso em discussão a Lei n. 9.514/1997.

No mais, totalmente legal a instituição da modalidade de garantia ao contrato celebrado entre as partes e não vislumbro assim qualquer motivo para declara-la nula.

Prosseguindo, embora tenha plena aplicação ao caso a Lei Consumerista, não merece acolhimento a insurgência dos executados quanto as apontadas irregularidades do contrato originário (juros moratórios, taxas de juros remuneratórios, capitalização etc.).

Em análise, aprofundada do caso, nota-se que os executados celebraram com a MOMENTUM contrato de compra e venda de imóvel consistente em um lote de terras no Empreendimento Riviera de Santa Cristina XIII (fls. 27/33 dos autos nº 1001430-59.2020.8.26.0263- ação originária) e, com a exequente PRAIA VERDE, Contrato de Empréstimo de Dinheiro com Alienação Fiduciária em garantia, para construção de imóvel no referido lote (fls.22/26).

Da leitura do contrato de fls. 22/26 permite a exata compreensão de seus termos, descrevendo todas as tarifas e encargos incidentes sobre o débito, bem como a quantidade e valor das parcelas, não deixando dúvida à aderente sobre quanto pagaria, mês a mês, em razão do empréstimo contratado.

Embora o Código de Defesa do Consumidor preveja a proteção do contratante hipossuficiente, tal proteção, por si só, não constitui o direito à modificação das cláusulas contratuais sem justo motivo, ressaltando-se que, discordando os autores das tarifas cobradas, das quais, repita-se, tiveram plena ciência no ato da contratação, poderiam ter procurado outro agente financeiro para contratar o financiamento da obra pretendido.

Ressalte-se que as taxas de juros remuneratórios contratadas são de 0,99% ao mês, ou seja, estão dentro do limite legal e nada há de ilegal na utilização do IGPM – expressamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAÍ

FORO DE ITAÍ

VARA ÚNICA

Praça da Colonização Japonesa, 220, Vila Florentino Dognani - CEP 18730-000, Fone: (14) 3761-1717, Itai-SP - E-mail: itai@tjsp.jus.br

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

previsto em contrato – para a correção dos valores, nem na adoção da Tabela Price como forma de amortização do saldo devedor.

Em suma correta a quantia de R\$ 292.969,13 (duzentos e noventa e dois mil, novecentos e sessenta e nove reais e treze centavos) perseguida pelo exequente referente à totalidade das parcelas do Contrato de Alienação Fiduciária e demais encargos, conforme demonstrativo de débito (fl. 04).

Diante do exposto rejeito a impugnação apresentada às fls. 38/44 e tendo em vista o descumprimento do acordo (fls.27/30), homologado por sentença de fls. 32/33, bem como diante da não comprovação do pagamento dos valores devidos, determino a desocupação voluntária em 30 (trinta) dias. Não cumprida espontaneamente a desocupação, expeça-se mandado de reintegração de posse do imóvel " lote 10 da Quadra IR do Empreendimento Riviera de Santa Cristiana III", ficando autorizado o reforço policial caso necessário.

No que se refere, ao pagamento da dívida e das demais despesas, deverá ser observado o que determina os contrato de fls. 22/26, à exemplo dos item "9" e seguintes.

Preclusa a presente decisão, providencie a exequente o necessário para a sua efetividade, manifestando-se em termos de prosseguimento do feito.

Intimem-se.

Itai, 25 de agosto de 2021.

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