

Ação Anulatória de Execução Extrajudicial de Direitos sobre Hipoteca

Temos visto no escritório uma situação muito peculiar, chamada Leilão de Direitos um ato que um dos maiores bancos do Brasil vem praticando contra seus mutuários e que, a um só tempo, causa prejuízo tanto ao mutuário quanto ao terceiro investidor de boa-fé.

Em alguns casos de revisão de contrato e saldo devedor, nos quais a Instituição Financeira perde o processo; isso é o saldo devedor é revisto em razão do afastamento da Tabela Price do contrato, e conseqüentemente o afastamento da mora contratual, o Banco pratica algo chamado leilão de direitos. Isto é, ele leiloa os direitos que tem sobre o imóvel. Como passa a não ter direito algum, em palavras simples, ele está leiloando vento. Aí é que está o pulo-do-gato. O investidor, quase nunca tem conhecimento jurídico e ao se deparar no edital de leilão com o nome Banco Itaú ele acredita, mesmo, estar comprando um imóvel do Banco Itaú.

Isso aconteceu com nossa cliente R. D. M. M., no processo que movera em face de Banco “X”, o qual citamos abaixo:

Processo: 0177610-97.2010.8.26.0100 (583.00.2010.177610)
Classe: Procedimento Ordinário
Área: Cível
Distribuição: Direcionada - 30/08/2010 às 16:36
19ª Vara Cível - Foro Central Cível
Juiz: Inah de Lemos e Silva Machado
Valor da ação: R\$ 79.809,05

19/04/2011 *Data da Publicação SIDAP*
Vistos cuida-se de Ação que RMM e EMM promoveram medida cautelar de sustação dos efeitos de leilão extrajudicial (autos nº 583.00.2010.165246-0) e, dentro do trintídio legal, ação com pedido de anulação de leilão extrajudicial, pelo rito ordinário, contra I. S.A. (atual denominação deS.A.), aduzindo terem adquirido o imóvel situado à rua Padre Lambertino Martin nº 14, em 12 de agosto de 1997, pelo valor de R\$ 110.000,00, firmando contrato de financiamento imobiliário com o requerido. Noticiam a existência de decisão proferida pela e. Tribunal de Justiça ao apreciar medida cautelar incidental promovida pelos requerentes, impedindo os atos de

alienação do bem, enquanto não julgado o recurso de apelação. Teria o réu, segundo os autores, descumprido ordem judicial promovendo novamente o leilão extrajudicial, alienando o bem. Requerem a suspensão dos efeitos do leilão extrajudicial e a final a procedência do pedido inicial com a anulação do leilão, carreando ao requerido os ônus do sucumbimento. Por decisão de fls. 106 dos autos da cautelar, foi deferida a liminar, sobrestando os efeitos do leilão. Citado, apresentou o réu contestação (fls. 88/97), na qual, propugna pela desacolhida do pedido, o leilão realizado não infringiu o constante na medida cautelar incidental, pois se trataria de leilão dos direitos aquisitivos sobre o imóvel, teria havido a disponibilização de ?direitos derivados da arrematação extrajudicial?, ?sic?. A execução extrajudicial seria procedimento válido. Manifestação dos autores quanto a resposta (fls. 159/169) reiterando os termos da petição inicial. É o relatório. Passo a decidir. Desnecessária é a abertura de instrução probatória, há nos autos elementos suficientes para a apreciação do litígio, a questão discutida é primordialmente de direito, ademais, as partes não manifestaram interesse em produzir provas ou na designação de audiência para tentativa de conciliação. Cuida-se de medida cautelar inominada e de ação principal com pedido de anulação de leilão extrajudicial, pois haveria anterior decisão judicial a vedar tal medida até a solução d?outra demanda entre as mesmas partes ? ação anulatória de execução extrajudicial cumulada com pedido de revisão de prestações e saldo devedor (autos nº 583.00.2003.028376-2), atualmente, em fase de início de perícia contábil, o perito foi intimado para realização dos trabalhos. Os autores promoveram perante o e. Tribunal de Justiça medida cautelar incidental autuada sob nº 1.345.674-9/01, julgada procedente, constando no v. acórdão relatado pelo Exmo. Desembargador Amado de Faria: ?Em regra, o ajuizamento, pelo devedor, de ação revisional do contrato onde se assenta o débito, não inibe o credor de aforar a execução, art. 586, § 1º, do Código de Processo Civil. No entanto, em se cuidando de execução extrajudicial lastreada nas disposições do Decreto-lei 70/66 é de se impedir o regular prosseguimento dos atos de execução, sob pena de se tornar ineficaz a ação e de se negar, por via transversa, o exercício eficiente do direito constitucional de ação?. O réu cingiu-se, em sua resposta, a negar a ocorrência de ato a transferir o domínio, mas que o leilão extrajudicial seria apenas dos direitos creditórios. Ora, a escusa não convence. Os autores receberam missiva (documento de fls. 13), na qual foi noticiado a eles a arrematação do imóvel, no leilão realizado a unidade nº 12 (fls. 150 verso), constou que a data de retomada do bem seria 18 de fevereiro de 2003 e a forma seria adjudicação, não havendo distinção que se trataria tão só de direitos, como afirmado em resposta. Ademais, se suspensa estava a arrematação, não há se falar em direitos derivados daquele ato, o contrato firmado entre as partes está ?sub judice?, apurar-se-á se há ou não saldo devedor ou quiçá repetição do indébito. O réu ao promover o leilão tentou por via reversa esvaziar o objeto da ação revisional. Apesar de mencionarem na fundamentação os autores não há pedido a respeito da legalidade ou constitucionalidade do Decreto-

lei nº 70/66, motivo pelo qual desnecessárias maiores considerações a propósito. Assim, pelos motivos acima expostos, julgo procedentes os pedidos iniciais, convertendo em definitiva a liminar deferida e, por conseguinte, anulo o leilão extrajudicial referente ao bem descrito na petição inicial, carreado ao réu as custas e despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados, por equidade, com fundamento no art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil, em 10% do valor atribuído à causa devidamente corrigido. P.R.I. São Paulo, 21 de março de 2011. Inah de Lemos e Silva Machado Juíza de Direito Valor do preparo R\$ 1.669,34. Porte de remessa R\$ 25,00

Essa ação [e respectiva sentença] fora precedida de ação cautelar e consequente liminar:

Processo: 0165246-93.2010.8.26.0100 (583.00.2010.165246)
Classe: Cautelar Inominada
Área: Cível
Distribuição: Direcionada - 27/07/2010 às 14:48
19ª Vara Cível - Foro Central Cível
Juiz: Fernanda Gomes Camacho
Valor da ação: R\$ 1.000,00

Data da Publicação SIDAP

02/08/2010 *Cuida-se de medida cautelar inominada interposta por RMM e EMM contra Banco S.A., buscando a suspensão dos efeitos do leilão extrajudicial. Há em andamento ação anulatória de execução extrajudicial cumulada com pedido de revisão, julgada improcedente (fls. 168/181), dando o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo provimento ao recurso interposto, determinando a realização de prova pericial. Em anterior medida cautelar interposta pelos autores, foi concedida a liminar, sendo a final julgada conjuntamente com a principal. Ante a existência de ação anulatória em andamento, bem como a notícia de medida cautelar interposta perante o Tribunal de Justiça (documento de fls. 09/12) verifico a presença de requisitos a ensejar a concessão da liminar, principalmente, porque não houve até a presente data a análise do pedido principal, está a se aguardar a realização de perícia contábil. Defiro a liminar, sobrestando os efeitos do leilão. Concedo aos autores os benefícios da Lei nº 1060/50. P.I. (retirar ofício)*