



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjst.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1028610-65.2016.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Propriedade Fiduciária**
 Requerente: **Edison Reinaldo Fernandes**
 Requerido: **Brazilian Mortgages Companhia Hipotecaria e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **José Wilson Gonçalves**

*Trata-se de ação Ordinária de Obrigação de Fazer c.c. Pedido de Antecipação de Tutela Cautelar Urgente.

Autor: Edison Reinaldo Fernandes.

Reú: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária.

Narra a inicial, que o autor é devedor do réu devido Instrumento Particular com financiamento garantido por alienação fiduciária do imóvel descrito na inicial.

Aduz que, em 24/8/2016 recebeu intimação do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, para cumprir obrigações contratuais de pagamento das parcelas e demais encargos vencidos em 25/5/2016 a 25/7/2016, porém, o prazo final de 15 dias para o pagamento foi na data de 09/9/2016 cuja efetivação do pagamento do débito deveria, necessariamente, ser em cheque administrativo em favor do banco autor.

Salienta que, em função da greve dos bancários, ficou impedido de obter o cheque administrativo junto a sua agência bancária e, após entrar em contato com o réu para que fosse emitido boleto bancário, obteve a informação de que o prazo de quinze dias para pagamento já havia terminado.

Assevera que, está com a quantia suficiente para quitar a dívida com o autor, todavia continua impedido de obter um cheque administrativo em função da greve dos bancários que se iniciou em 06/9/2016 e continua em vigor e prorrogada por prazo indeterminado.

Requer a antecipação dos efeitos da tutela pleiteada em caráter de urgência, determinando a expedição de ofício ao Sr. Oficial do Segundo Registro de Imóveis de Santos, concedendo autorização para recebimento da quantia devidamente corrigida acrescida das custas do cartório, tão somente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

no primeiro dia útil de funcionamento das agências bancárias, após o término da greve e/ou que determine que o cartório receba o valor do débito de imediato através de cheque comum e/ou, ainda, por final, obrigue o banco autor, a expedir boleto bancário “com vencimento imediato” por e-mail, com a finalidade de o autor efetivar a quitação integral de seu débito e assim não venha a perder o seu único imóvel, através da consolidação fiduciariamente ao credo autor.

Fls. 7/10 - Notificação Extrajudicial realizada pelo Cartório de Imóveis datada de 18/8/2016:

“Assim, procedo a intimação de V. Senhoria para que se dirija no horário compreendido das 9:00 às 16:00 horas, no Registro de Imóveis situado à Avenida Dino Bueno nº 22 – Ponta da Praia, Santos, onde deverá efetuar o pagamento do débito em cheque administrativo a favor do banco credor acima discriminado, ou entrar em contato com o banco credor acima discriminado para efetuar o pagamento do débito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado a partir do recebimento desta: Por oportuno, fica V. Senhoria ciente de que não cumprimento da referida obrigação no prazo estipulado, garante o direito de consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária Brazillian Mortgages Companhia Hipotecária, nos termos do art. 26, parágrafo 7º da lei nº 9514/97.”

Infere-se, pois, da inicial, que devido Instrumento Particular com financiamento garantido por alienação fiduciária de imóvel, o autor é devedor do banco réu das parcelas e demais encargos vencidos em 25/5/2016 a 25/7/2016, porém, segundo alega, o prazo final de 15 dias para o pagamento foi na data de 09/9/2016 cuja efetivação do pagamento do débito deveria, necessariamente, ser realizado através de cheque administrativo em favor do banco autor (cf. notificação a fls. 07/10). Ocorre que, devido a greve dos bancários, ficou impedido de obter o cheque administrativo junto a sua agência bancária e, após entrar em contato com o réu para que fosse emitido boleto bancário, obteve a informação de que o prazo de quinze dias para pagamento já havia terminado.

JOSÉ CARLOS RODRIGUES

Assistente técnico judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

Vistos.

Considerando que no dia 8 de setembro expiraria o prazo de quinze dias para o autor quitar o débito, nos termos da notificação do 2º CRI de Santos, e que nesse dia 8 de setembro o referido cartório estava fechado, em razão de ter sido feriado local, tal prazo se estendeu para o dia 9. Ocorre que no dia 9 o serviço bancário estava em greve – como de fato está até hoje – e da notificação consta que a única forma de pagamento seria através de cheque administrativo. Ora, para a obtenção de cheque administrativo o autor necessita do serviço bancário, razão pela qual ficou impossibilitado de cumprir com a obrigação. Por essa razão, ou se abre para o autor outra forma de pagamento ou o prazo de quinze dias somente será considerado vencido um dia útil após a cessação da greve, com o restabelecimento pleno do serviço bancário. Daí por que não se há falar em consolidação, desde logo, da propriedade no patrimônio do credor, estando o referido prazo em curso. Desse modo, caberá à ré eleger uma forma de pagamento que não seja o cheque administrativo, como, por exemplo, cheque comum (o serviço de compensação de cheques emitidos não está paralisado em razão da greve) ou boleto, para que o autor efetue o pagamento pelo modo adequado, sem que dependa do acesso a uma agência bancária e, pois, do serviço prestado por essa agência.

Pois bem, a greve dos bancários, que já está no 21º dia, não susta a exigibilidade da obrigação; contudo, verifica-se que o autor está impedido de realizar o pagamento, eis que necessita do acesso à agência bancária para obtenção do cheque administrativo, conforme exigência do réu a fls. 07/10 (ou do CRI, não importa; o essencial é que o pagamento, segundo consta da notificação, deve ser feito por cheque administrativo).

Destarte, o autor não pode ser prejudicado por problemas decorrentes da greve, eis que, caso não quite o débito, perderá o imóvel, nos termos do instituto próprio – alienação fiduciária – ver lei especial acima -, cabendo à ré oferecer outros meios adequados para que o autor quite a dívida (conforme dito acima, em lugar do cheque administrativo poderá, por exemplo, ser aceito cheque comum ou ser emitido boleto (ou, ainda, ser autorizado o depósito em conta bancária, que poderá ser feito por transferência pela internet ou em caixa de autoatendimento)).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

Assim, defiro o requerimento de liminar, concedendo à ré o prazo de três dias corridos, para que forneça meios alternativos para que o autor realize o pagamento do débito mencionado na inicial, sob pena de multa diária de mil reais, até ao limite de trezentos mil reais. Ademais, enquanto não for disponibilizado esse meio, não se cogita, definitivamente, de decurso do prazo ou de consolidação, por óbvio, da propriedade ao credor.

No mais, oficie-se com urgência ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos comunicando a existência desta ação, bem como acerca desta decisão.

Para a efetivação urgente desta decisão, determino que o cartório pratique os atos *concretamente adequados*, expedindo-se, conforme a *necessidade prática*, mandado, ofício, carta postal, carta precatória (com prazo de trinta dias para o cumprimento), entregando-se ao advogado da parte interessada para o encaminhamento.

Se for necessária a expedição de carta precatória, esta decisão servirá, cabendo ao advogado interessado as providências visando à instrução, encaminhamento e cumprimento, em caráter itinerante.

Por outro lado, nos termos do art. 334 do NCPC, liberem-se os autos ao CEJUSC para designação de audiência de conciliação ou mediação – essa audiência somente não se realizará se AMBAS as partes manifestarem, expressamente, desinteresse em composição, conforme claramente consta do § 4º, I desse artigo.

Int.

Santos, 26 de setembro de 2016.

JOSÉ WILSON GONÇALVES

Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA