

Falta de intimação do devedor anula consolidação da propriedade

A ausência de intimação pessoal do devedor para purgar a mora torna nula a averbação na matrícula do imóvel que consolidou a propriedade fiduciária em nome do credor. Com esse entendimento, a 1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã (SP) declarou nulo o procedimento de execução extrajudicial de contrato de financiamento imobiliário adotado pela Brazilian Securities, empresa do Banco PAN.

Cision Germany GmbH.



A devedora não poderia ter sido citada por edital pelo banco credor Cision Germany GmbH.

No caso, uma mulher ajuizou ação anulatória de processo extrajudicial contra o Banco PAN alegando que, por razões financeiras, deixou de pagar algumas prestações do contrato e foi surpreendida com a notícia de que seu imóvel iria a leilão. Segundo ela, após uma única tentativa frustrada de notificação pessoal para purgação da mora, o banco já adotou a medida excepcional de notificação por edital, por entender que a mulher estava em local incerto, sem antes tentar encontrá-la em outros endereços.

Diante disso, a autora defendeu a nulidade do procedimento adotado pelo Banco PAN, pois não foi regularmente notificada para pagar a dívida, requisito essencial do artigo 26 da Lei 9.514/97.

A juíza Mônica de Cassia Reis Lobo argumentou que é inválida a intimação do devedor por edital quando não forem esgotados todos os meios disponíveis para localização do fiduciante.

"Cabia à instituição financeira ré comprovar que foram esgotados todos os meios para localização e notificação da autora, ônus do qual não se desincumbiu. Salienta-se que houve apenas uma tentativa de notificação pessoal da autora, de modo que a não localização da devedora não significa que ela estava em local incerto e não sabido, o que, portanto, não autorizaria a notificação por edital".

Assim, a magistrada concluiu que não foi devidamente oferecida à autora a purgação da mora, na forma do artigo 26, §1º, da Lei 9.514/1997, sendo nulo o procedimento de consolidação da propriedade. Representaram a autora da ação os advogados **Luiz Antônio Lorena e Carlos Eduardo Vinaud**, do escritório Lorena & Vinaud Advogados.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
1005884-83.2021.8.26.0704

Date Created
05/04/2022