


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ  
1ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, Compl. do Endereço da Vara <<  
Informação indisponível >> - Butantã  
CEP: 05582-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3721-6399 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1005884-83.2021.8.26.0704**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**  
Requerente: **Carolina Pereira da Cruz**  
Requerido: **Brazilian Securities Companhia de Securitização**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo**

Vistos.

**Carolina Pereira da Cruz** ajuizou ação de **Procedimento Comum Cível** em face de **Brazilian Securities Companhia de Securitização**, ambos devidamente qualificados. Consta da inicial que, em 02/08/2007, foi firmado um Instrumento Particular de Compra e Venda a Prazo, de Alienação Fiduciária em Garantia, de Cessão de Créditos e Outros Pactos, envolvendo a vendedora/cedente **GOLDFARB BUTANTÃ CONSTRUÇÕES LTDA.**, a cessionária **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** e a autora. Para a obtenção do financiamento, a requerente alienou fiduciariamente o imóvel descrito na inicial. Ocorre que a demandante veio a enfrentar dificuldades financeiras em razão da pandemia do novo coronavírus e não logrou continuar pagando as prestações assumidas. Assim, a demandada executou o contrato, com base na Lei n.º 9.514/97. Porém, a autora sustenta ter havido suposto vício no procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, afirmando que não houve notificação pessoal para viabilizar a purgação da mora, uma vez que feita por edital sem que tenham sido esgotados todos os meios para sua localização. Assim, pugna a autora pela procedência da ação para os seguintes fins: (i) para reconhecer o direito de suspensão temporária do contrato por conta da pandemia da Covid-19 ou de repactuação da dívida por conta do superendividamento; (ii) para afastar a mora; (iii) para impedir ou cancelar consolidação da propriedade; (iv) para impedir a realização de leilão público extrajudicial até o desfecho da demanda; e, por fim, (vi) para garantir a preservação do contrato. Requer, ainda, tutela de urgência para impedir ou cancelar consolidação de propriedade em nome do réu **Brazilian Securities**, bem como todos os atos de expropriação extrajudicial, até que se julgue o mérito. Com a inicial, juntou documentos (fls. 38/120).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ  
1ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, Compl. do Endereço da Vara <<  
Informação indisponível >> - Butantã  
CEP: 05582-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3721-6399 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

A tutela de urgência foi deferida, para determinar a suspensão provisória da consolidação da propriedade em favor da ré. (fls. 125/126).

A requerida foi devidamente citada (fls. 148) e apresentou contestação (fls. 149/163). Defende que agindo no exercício regular de seu direito, a instituição ré pode dar início ao procedimento de excussão da propriedade fiduciária, mediante, primeiramente, consolidação da garantia fiduciária, possibilidade, previamente inserida nas cláusulas o referido contrato, tendo em vista a impontualidade confessada, o que o fez dentro dos ditames da lei. Afirma que consta no contrato as consequências da inadimplência. Logo, não há em que se falar na suspensão ou nulidade da consolidação da propriedade do imóvel. Aduz que a autora sofreu prejuízos em decorrência da pandemia, porém não trouxe aos autos comprovação suficiente de suas restrições financeiras. Outrossim, verifica-se a mora persistente e confessa da autora, cumprindo está tão somente com o estabelecido no contrato. Frisa que é cristalino o intuito protelatório do feito. Ressalta que em nenhum momento a devedora apresenta valores a título de purgação da mora, ao contrário, pretende a suspensão temporária do contrato. Requer, assim, que no mérito sejam julgados improcedentes todos os pedidos vestibulares, bem como a condenação da autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Também juntou documentos.

Réplica (183/203).

**É o relatório do essencial.****DECIDO.**

O feito comporta o julgamento antecipado da lide, tal como dispõe o artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as questões suscitadas e controvertidas nos autos constituem matéria desnecessária de produção de provas em audiência, bem como prova pericial, motivo pelo qual conheço diretamente do pedido.

Reconheço presentes os pressupostos processuais de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo. Concorrem ao caso as condições da ação, como a possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual, entendidas como de direito abstrato, não vislumbrando, também, qualquer vício processual.

A petição é apta e o procedimento corresponde à natureza da causa. A pretensão



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ  
1ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, Compl. do Endereço da Vara <<  
Informação indisponível >> - Butantã  
CEP: 05582-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3721-6399 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

deduzida não carece de pedido ou causa de pedir. Ademais, o pedido é, em tese, juridicamente possível, não havendo incompatibilidade de pedidos, sendo que, a princípio, da narração dos fatos decorre logicamente a conclusão.

Assim, passo à análise do mérito.

A autora alega, em síntese, a nulidade do procedimento extrajudicial que culminou com a consolidação da propriedade do imóvel identificado na inicial no nome da credora fiduciária.

A alienação fiduciária tem natureza de direito real de garantia e, em recaindo sobre bens imóveis, é regulada pela Lei n.º 9.514/1997, que dispõe acerca do Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O instituto é bem conceituado pelo art. 22 da lei específica, que assim aduz, in verbis: "A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel".

De acordo com o "caput" do art. 26 do diploma e legal em questão, "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".

Os parágrafos do dispositivo, alterados recentemente pelas Leis n.º 13.043/2014 e n.º 13.465/2017, regulamentam o procedimento de consolidação.

Inicialmente, deve o devedor fiduciante ser intimado, na sua pessoa ou de seu procurador regularmente constituído, a requerimento do credor fiduciário, para satisfazer a dívida vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com seus consectários, no prazo de 15 dias (§ 1.º).

A intimação é feita de modo extrajudicial, pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, e pode ser pessoal ou por correio, com aviso de recebimento (§ 3.º). Apenas no caso de o devedor fiduciante se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível é que é facultada a intimação por edital (§ 4.º).

O fiduciante tem, então, a oportunidade de purgar a mora no prazo legal e convalescer o contrato (§ 5.º); não o fazendo, porém, promover-se-á a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário (§ 7.º).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ  
1ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, Compl. do Endereço da Vara <<  
Informação indisponível >> - Butanta  
CEP: 05582-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3721-6399 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

Na hipótese dos autos, a intimação da autora para purgar a mora foi realizada por edital. No entanto, como argumentado na inicial, não estavam presentes os requisitos para a intimação editalícia.

Isso porque é inválida a intimação do devedor por edital quando não esgotados todos os meios disponíveis para localização do fiduciante. A ausência de intimação pessoal da devedora para purgar a mora, torna nula a averbação na matrícula do imóvel que consolidou a propriedade fiduciária em nome do credor.

Nesse toada, cabia a 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.

Dessa forma, não foi devidamente oportunizada à autora a purgação da mora, na forma do artigo 26, § 1º, da Lei n.º 9.514/1997, sendo, portanto, nulo o procedimento de consolidação da propriedade.

Nesse sentido:

*Alienação fiduciária de imóvel. Ação anulatória de ato jurídico. A intimação válida do devedor fiduciante para purgar a mora constitui requisito indispensável ao prosseguimento do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade previsto na Lei nº 9.514/97. **Intimação por edital admitida apenas quando esgotados os meios de localização do devedor, situação não demonstrada na espécie.** Nulidade do procedimento consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário. Pedido formulado pela autora que não abarcou a declaração de quitação do contrato. Questão que não pode ser analisada neste feito, sob pena de se proferir julgamento extra petita. Impertinência das alegações de insuficiência do valor depositado nos autos e de intempestividade do depósito. Pretensão formulada na inicial acolhida em sua integralidade, a ensejar a modificação do desfecho conferido pela sentença e o afastamento da condenação da autora ao pagamento das verbas sucumbenciais. Recurso da autora parcialmente provido; recurso do réu não provido. Arbitramento de honorários sucumbenciais recursais. (TJSP; Apelação Cível 1000031-32.2019.8.26.0068; Relator (a): Cesar*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ  
1ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Butanta  
CEP: 05582-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3721-6399 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/06/2020; Data de Registro: 16/06/2020)

Por outro lado, não comporta provimento o pedido para reconhecer o direito de suspensão temporária do contrato ou para determinar repactuação da dívida por conta da pandemia da Covid-19.

Não é preciso tecer maiores comentários a respeito da profunda emergência decorrente da pandemia causada pelo "COVID-19". O fato é notório e seus efeitos são sentidos em diversos países do mundo com relevante gravidade até a presente data.

De acordo com o artigo 393, "caput", do Código Civil, o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado, verificando-se tal situação no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

Considero, porém, que a pandemia causada por nova espécie de coronavírus não se assemelha à força maior ou ao caso fortuito, pois, apesar da queda abrupta na atividade econômica por ela ocasionada, a prestação contratual não se tornou inexecutável ou impossível de ser cumprida, mas apenas passou a ser mais custosa ao devedor.

Não está o Poder Judiciário autorizado, portanto, a instituir moratória a pedido do devedor, podendo a dispensa de cumprimento de obrigação ocorrer apenas por ato negocial, portanto com a aquiescência do credor, ou por força de especial disposição legal.

De igual modo, a pandemia de Covid-19, apesar de ser um acontecimento extraordinário e imprevisível, não autoriza a incidência do instituto da onerosidade excessiva preconizado pelo artigo 478 do Código Civil e orientado pela teoria da imprevisão, a fim de propiciar a revisão, pois o evento extraordinário e imprevisível não ensejou extrema vantagem a qualquer das contraentes, já que ambas, em maior ou menor proporção, foram afetadas negativamente pelo mencionado evento que reduziu a atividade econômica em geral. Cuida-se, na verdade, de uma situação atípica, na qual toda a sociedade foi prejudicada pela crise econômica.

Não se vislumbra, outrossim, a desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, prevista pelo artigo 317 do Código Civil, a fim de propiciar a revisão judicial do negócio jurídico, tendo em vista que a quantia devida continua compatível com o valor do imóvel. Permanece, por conseguinte, a base objetiva do contrato

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ  
1ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, Compl. do Endereço da Vara <<  
Informação indisponível >> - Butantã  
CEP: 05582-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3721-6399 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

formada por todas as circunstâncias de fato que estimularam a manifestação do consenso que formou o vínculo negocial.

Revela-se, por tais motivos, exigível a obrigação decorrente do contrato celebrado entre os litigantes, ainda mais que na espécie o inadimplemento ocorre desde antes da pandemia.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a demanda, com fundamento no art. 487, I, do CPC, para declarar a nulidade da consolidação da propriedade do imóvel objeto da matrícula 183526 do 18º Cartório de Registro de Imóveis - São Paulo, Capital, em nome da credora fiduciária Brazilian Securities, confirmando-se a tutela de urgência concedida.

Dada a sucumbência recíproca: a) cada parte arcará com metade das despesas processuais; e b) cada parte pagará aos patronos da parte contrária honorários advocatícios de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

P.R.I.

São Paulo, 15 de dezembro de 2021.