



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE APUCARANA
2ª VARA CÍVEL DE APUCARANA - PROJUDI
Ty. João Gurgel de Macedo, 100 - Apucarana/PR - CEP: 86.800-710

Autos nº. 0006510-17.2016.8.16.0044

Processo: 0006510-17.2016.8.16.0044
Classe Processual: Procedimento Ordinário
Assunto Principal: Propriedade Fiduciária
Valor da Causa: R\$1.000,00
Autor(s): • M.A.R.S.Z.
Réu(s): • BANCO BRADESCO SA

SENTENÇA

1. RELATÓRIO

M.A.R.S. ajuizou ação de nulidade de ato jurídico contra o BANCO BRADESCO S/A, todos já qualificados na inicial.

Afirma a autora, em síntese, que juntamente com o cônjuge à época, M.Z. (avalista e terceiro garantidor), tomou em empréstimo do réu, em fevereiro de 2010, o valor de R\$ 150.000,00, a ser quitado em 60 parcelas, dando em garantia o bem imóvel constante das matrículas n.ºs 27.697 e 27.745 (apartamento e garagem, respectivamente), registradas junto ao 1.º Ofício Imobiliário desta cidade, conforme faz prova a cédula de crédito bancário juntada no seq. 1.3.

Esclarece que o referido valor foi integralmente destinado à empresa da qual eram proprietários, mas que, infelizmente, foi à bancarota. Paralelamente a este fato, aduz ter se divorciado de Maurício Zancope (seq. 1.4), tendo ficado a seu cargo o pagamento do saldo remanescente do empréstimo que, contudo, não conseguiu honrar dando ensejo ao início do procedimento de cobrança extrajudicial perante a serventia imobiliária visando a retomada pelo banco réu do bem alienado fiduciariamente.

Ocorre que tal procedimento extrajudicial, segundo assevera, está eivado de vícios insanáveis, eis que após três tentativas de intimação pessoal no seu endereço residencial, todas em horário comercial, não havendo êxito (seq. 1.7), porquanto não encontrados no endereço indicado (seq. 1.6), foi pelo Oficial do Registro de Imóveis autorizado e expedido intimação por edital (seq. 1.9/1.10). Assim, decorrido *in albis* o prazo para manifestação da autora o banco réu requereu a consolidação da propriedade do imóvel (seq. 1.12), o qual seria leilado na data de 30.06.2016 (seq. 1.17).

Por fim, diante da suposta irregularidade na constituição em mora, posto que não obedecidos os ditames legais insculpidos no art. 26, §§ 1.º e 3.º, da Lei 9.514/97, requereu a autora, em sede de tutela provisória de urgência, a suspensão do leilão extrajudicial e averbação da existência desta ação às margens da matrícula do imóvel. Já, no mérito, pleiteou pela procedência do pedido inicial para o fim de se declarar a nulidade da intimação editalícia, bem como de todo o procedimento extrajudicial que culminou com a consolidação da propriedade do imóvel em favor do réu, retornando as partes ao *status quo ante*.



Juntou procuração e documentos nos seq. 1.2/1.17.

A tutela provisória de urgência foi integralmente deferida (seq. 8.1).

Em cumprimento ao determinado por ocasião do deferimento do pedido liminar, juntou a autora a matrícula atualizada do imóvel, bem como demais documentos comprobatórios da alegada hipossuficiência financeira (seq. 18.2/18.8).

Citado (seq. 19.1), a instituição ré apresentou contestação e documentos nos seq. 22.1/22.3, pugnando pela total improcedência dos pedidos autorais, eis que liberado o crédito à autora esta não adimpliu com o avançado possibilitando o cumprimento do contrato no que tange a alienação fiduciária do bem imóvel dado em garantia. Ademais, afirma que *“os atos realizados pelo banco requerido são todos válidos, de modo que não existem razões que invalidem a consolidação da propriedade do imóvel em favor do mesmo”*.

Houve interposição de recurso de agravo de instrumento pela parte ré (seq. 24.1/24.3) contra a decisão de urgência (seq. 8.1), o qual foi totalmente improvido, consoante acórdão colacionado no seq. 39.1.

A autora impugnou a contestação no seq.31.1, repisando os argumentos iniciais.

Em seguida, intimadas as partes para especificarem as provas que pretendiam produzir (seq. 40.1), o réu arguiu pela perda do objeto por considerar que em virtude da consolidação da propriedade do imóvel não mais subsiste a dívida, juntando na oportunidade, documentos relativos a fase de consolidação (seq. 44.1/44.9). Por sua vez, a parte autora requereu o julgamento antecipado da lide ou, não sendo este o entendimento do Juízo, pugnou pela oitiva de testemunhas.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

Decido.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. DO JULGAMENTO ANTECIPADO

Preliminarmente, é cabível o julgamento antecipado da lide, na forma do inciso I, do art. 355, do Código de Processo Civil, eis que a questão controvertida se resolve a partir da análise da prova documental já carreada aos autos.

2.2. DO MÉRITO

Tratam-se os autos de ação de nulidade de ato jurídico ajuizada por M.A.R.S. em face do BANCO BRADESCO S/A visando, brevemente, a nulidade dos atos extrajudiciais praticados pelo réu para a consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia fiduciária, porquanto seria inválida a constituição em mora.

A controvérsia estabelecida nos autos, cinge-se à regular constituição em mora da parte autora e, por consequência, de todo o posterior procedimento extrajudicial realizado para fins de consolidação da propriedade resolúvel do imóvel matriculado sob os n.ºs 27.697 (apartamento) e 27.745 (garagem) em favor do réu, conforme pactuado na cédula de crédito bancário juntada no seq. 1.3.



Desta feita, o norte balizador desta decisão consistirá em verificar a regularidade do procedimento extrajudicial adotado pelo banco réu à luz do disposto na Lei n.º 9.514/1997, a qual dispõe, entre outros assuntos, sobre a instituição de alienação fiduciária de coisa imóvel.

Tem-se, assim, que *“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”* (art. 26, da L. 9.514/97).

Ora, inegável a existência de contrato celebrado entre as partes alienando fiduciariamente o imóvel descrito na inicial, conforme comprovado pela cédula de crédito bancário, na modalidade crédito pessoal, juntada no seq. 1.3. Assim como, igualmente indiscutível é a inadimplência da parte autora, a qual relata que *“em razão de problemas financeiros, (...) não conseguiu honrar com os pagamentos”* tentando *“por diversas vezes renegociar a dívida”* (seq. 1.1, p.2).

Portanto, efetivamente há uma dívida que não foi paga pelo devedor fiduciante, importando, somente, verificar a regularidade da constituição em mora para, então, determinar se válida ou não a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Para tanto, o parágrafo 1.º, do art. 26, da L. 9.514/97 assim preceitua:

Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

Neste ponto, afere-se correta a diligência tomada pela parte ré ante a inadimplência da autora, eis que caminhou conforme o acima estabelecido, consoante comprova o requerimento juntado no seq. 44.3 e a intimação pessoal expedida pelo 1.º CRI (seq. 44.4, p. 1).

Contudo, os acertos param por aqui.

Em que pese a correta expedição de intimação pessoal (seq. 1.5 e 44.4, p. 1), afere-se que a autora, nem tampouco o avalista/terceiro garantidor foram encontrados no endereço residencial informado no contrato (certidões lavradas pela escrevente autorizada do Registro de Títulos e Documentos desta comarca - seq. 1.7 e 44.4, p. 2), conforme permissivo legal (§ 3.º, art. 26, L. 9.514/97).

Das referidas certidões é possível extrair claramente que as seis tentativas de intimação foram todas realizadas em horário comercial, a saber: 20.10.2014, às 16h30min; 21.10.2014, às 15 horas; 22.10.2014, às 11h30min; 16.10.2015, às 10h30min; 19.10.2015, às 11h30min e 20.10.2015, às 13 horas, bem como restaram infrutíferas porquanto *“não havia ninguém”* ou *“estavam ausentes”*, ou *“não foram encontrados no endereço desta”*, ou seja, os devedores fiduciantes, ou ao menos a autora, devedora principal, lá reside não tendo apenas a felicidade de estar presente naqueles dias e horários.

A ausência durante o horário comercial restou plenamente justificado e comprovado pelos documentos colacionados nos seq. 1.13/1.16 dando conta da atividade laborativa desempenhada pela autora nos mesmos horários em foi procurada.

Pontue-se que em nenhum momento surgiu dúvida acerca de eventual tentativa da autora em se ocultar de receber a intimação, até mesmo porque, seria facilmente encontrada no endereço profissional.

Logo, não esgotadas todas as tentativas para localização da autora e, ao contrário das hipóteses autorizativas para intimação do devedor fiduciante, qual seja, encontra-se em local ignorado, incerto ou inacessível, vê-se com limpidez que a autora jamais incidiu em qualquer uma delas a permitir a a citação por edital, agindo o oficial de Registro de Imóveis em completa inobservância do disposto no § 4.º, do art. 26, da L. 9514/97, cuja redação segue *in verbis*:

Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

Desse modo, perfeitamente delineado que a intimação por edital da autora está viciada e, por assim ser, nula é a sua constituição em mora e todos os atos extrajudiciais que se seguiram visando a consolidação da propriedade do bem fiduciariamente alienado em favor do réu, sobretudo, considerando que a regularidade daquela é pressuposto de validade destes.

Destarte, outra solução não resta, senão a confirmação da tutela provisória de urgência anteriormente concedida no seq. 8.1 para o fim de declarar nula a intimação por edital da autora (constituição em mora), bem como de todo o procedimento sucessivo que culminou com a consolidação da propriedade do imóvel indicado na inicial em mãos do banco réu, devendo as partes voltar ao *status quo ante*.

3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais, resolvendo o mérito, com supedâneo no art. 487, I, do Código de Processo Civil de 2015, para o fim de declarar nula a intimação por edital da autora e, por consequência, a constituição em mora e todos os atos extrajudiciais subsequentes, inclusive, a consolidação da posse e propriedade do imóvel objeto das matrículas n.ºs 27.697 (apartamento) e 27.745 (garagem), junto ao 1.º Ofício de Registro de Imóveis de Apucarana.

Como consectário lógico da nulidade acima declarada, devem as partes retornar ao status quo ante e, caberá a parte ré arcar com todas as despesas necessárias, cartorárias ou não, para o restabelecimento do ora determinado.

Convalido em definitiva a tutela provisória de urgência concedida no seq. 8.1.

Ante a sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das custas e despesas



processuais, bem como da verba honorária que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, fixado segundo os critérios e parâmetros estabelecidos pelo artigo 85, § 2º, incisos I ao IV, do NCPC, a saber: I) o grau de zelo do profissional; II) o lugar da prestação do serviço; III) a natureza e a importância da causa; IV) o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Anotações e retificações necessárias.

Por fim, concedo à parte autora os benefícios da assistência judiciária gratuita.

Sentença publicada e registrada eletronicamente. Intimem-se.

Oportunamente, archive-se, observadas as disposições do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça.

Renata Bolzan Jauris

Juíza de Direito

