

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

GABRIELA ALVES COUTINHO DE ALMEIDA

ANÁLISE DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NO CONTRATO DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA DE BENS.

São Paulo

2023

GABRIELA ALVES COUTINHO DE ALMEIDA

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção do
título de Bacharel no Curso de Direito da
Universidade Presbiteriana Mackenzie.

ORIENTADOR(A): MARCELO MARINELLI

São Paulo

2023

GABRIELA ALVES COUTINHO DE ALMEIDA

ANÁLISE DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NO CONTRATO DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA DE BENS.

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção do
título de Bacharel no Curso de Direito da
Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

Examinador(a):

Examinador(a):

Examinador(a):

AGRADECIMENTOS

Dedico este trabalho em primeiro lugar aos meus pais, Marcelo e Adilma, pois, sem eles, não seria capaz de seguir meus sonhos e objetivos. Agradeço por toda a educação e pela base familiar sólida que eles sempre proporcionaram a mim e aos meus irmãos, ainda, agradeço por todo conforto e força que me transmitem;

Aos meus irmãos, Guilherme e Eduardo, que, mesmo indiretamente, são minha força e esperança;

Aos meus colegas da graduação, por tornarem a jornada mais fácil através do companheirismo e pela troca de experiências diárias, tenho certeza que sem eles, tudo seria mais difícil;

Ao professor Marcelo Marinelli, que desde o primeiro momento demonstrou atenção e paciência a mim e ao meu projeto, me aconselhando e ajudando a concretizá-lo;

A todos meus queridos professores da graduação, que compartilharam suas experiências e conhecimento comigo, contribuindo com a construção do meu aprendizado;

A Universidade Presbiteriana Mackenzie em geral, pois desde que pisei meus pés lá no tão famoso “Mack Day”, me apaixonei pelo lugar.

ANÁLISE DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS

Gabriela Alves Coutinho de Almeida

Resumo: O trabalho tem como propósito a análise da Alienação Fiduciária, regulada através da Lei nº 9.514/1997, principalmente voltado para os imóveis e bens móveis como veículos. Durante a dissertação, será demonstrado como funciona a Alienação Fiduciária, e em casos de inadimplência, o que ocorre com os bens. Ainda, será estudado e tratado sobre o instituto da Onerosidade Excessiva no contrato, bem como, a Teoria da Imprevisão, o que são e como se configuram. Por fim, será analisado como os tribunais têm resolvido sobre os institutos mencionados, visto que não há entendimento consolidado, em uma comparação direta com a doutrina brasileira e uma conclusão sobre o que prevalece em cada caso: doutrina ou jurisprudência.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária. Onerosidade Excessiva. Teoria da Imprevisão. Contrato.

Abstract: The purpose of the work is to analyze Fiduciary Alienation, regulated by Law No. 9,514/1997, mainly focused on real estate and movable assets such as vehicles. During the dissertation, it will be demonstrated how Fiduciary Alienation works, and in cases of default, what happens to the assets. Furthermore, the institute of Excessive Onerosity in the contract will be studied and discussed, as well as the Theory of Imprevisión, what they are and how they are configured. Finally, it will be analyzed how the courts have resolved on the afore mentioned institutes, as there is no consolidated understanding, followed by a direct comparison with Brazilian doctrine and a conclusion on what prevails in each case: doctrine or courts analysis.

Keywords: Fiduciary Alienation. Excessive Onerosity. Imprevisión Theory. Contract.

Sumário: 1. Introdução. 2. Alienação Fiduciária. 2.1. Conceito. 2.2. O Negócio Fiduciário. 2.3. Legislação aplicável. 2.4. A importância do trâmite de registro durante o contrato de alienação. 3. Alienação Fiduciária de Bem Imóvel. 3.1. O Registro – Imóveis. 3.1.1 A consolidação do imóvel - O que é e como ocorre. 3.2 Alienação Fiduciária de Bens Móveis. 3.2.1 O Registro do Bem Móvel – Veículo. 3.2.2 A Busca e Apreensão do bem móvel – Automóvel. 4. O que

caracteriza a onerosidade excessiva. 4.1 O que é a Teoria da Imprevisão e como esta é aplicada em conjunto da onerosidade excessiva no contrato - Cláusula *Rebus Sic Stantibus*. 5. Análise do Entendimento dos tribunais sobre a onerosidade excessiva e da Teoria da Imprevisão. 6. Considerações Finais. 7. Referências.

1 INTRODUÇÃO

As relações contratuais que sustentam o mundo moderno consistem, basicamente, em um campo fértil para a realização de análises e discussões jurídicas. Sendo assim, dentro desse contexto, será tratado sobre o contrato de alienação fiduciária de bens, o qual é evidenciado como um instrumento fundamental para aquisição de propriedades, veículos e outros bens. Conseqüentemente, conforme essa categoria contratual se dissemina, tornando-se assim, popular, surgem questões legais e sociais que requerem uma análise aperfeiçoada e crítica tendo em vista que, de um lado, há os entendimentos doutrinários, enquanto do outro lado há a jurisprudência dos tribunais.

A onerosidade excessiva no contrato de alienação fiduciária é um tema de grande relevância, por isso, é um dos temas que merece especial atenção, e que será o ponto principal do trabalho apresentado. Este instituto, quando aplicado de forma desequilibrada, pode ocasionar em resultados negativos relevantes tanto para credores quanto para devedores, principalmente, pois ambas as partes estão sujeitas a fatos imprevisíveis que podem ocasionar o fato que esta será tratado no trabalho.

O Trabalho de Conclusão de Curso tem como objetivos, entender sobre a Alienação Fiduciária de bens imóveis e móveis (veículos) e a legislação que a rege, Lei nº 9.514/1997 e Dec nº 911/1969, como o contrato é constituído e o que ocorre caso o devedor se torne inadimplente de sua obrigação principal. Ainda, será buscado compreender o instituto da Onerosidade Excessiva, bem como, a Teoria da Imprevisão, de forma teórica e por fim, será analisado qual o entendimento dos Tribunais sobre os institutos citados e desenvolvidos, trazendo uma crítica se as jurisprudências concordam com as doutrinas pertinentes ou decidem ao contrário. Durante tal análise, verificaremos se realmente pode haver a aplicabilidade e quais são os principais requisitos para que sejam configurados em um contrato de Alienação Fiduciária.

A compreensão da onerosidade excessiva no contrato de alienação fiduciária é fundamental para as partes diretamente envolvidas nesses contratos. Afinal de contas, o contrato de alienação fiduciária de bens executa função essencial na economia e na vida de muitos

brasileiros, e seu estudo crítico é primordial para assegurar que observe seus objetivos de maneira justa e eficaz.

2 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O instituto da Alienação Fiduciária surgiu no ano de 1965 e tem como intuito acelerar o desenvolvimento do país. Atualmente, a legislação que rege o instituto é a Lei nº 9.514/1997, onde além de legislar sobre a alienação de bens imóveis, trata também de bens móveis. Mesmo o contrato de alienação sendo um contrato em que as partes sabem dos riscos, eventualmente, algum fato superveniente pode vir a acontecer (teoria da imprevisão) de forma a causar a onerosidade excessiva para algumas das partes, normalmente ao devedor. A partir deste ponto, como é possível seguir? Qual a melhor maneira de resolver a questão, de forma que nenhuma das partes do contrato sejam prejudicadas? E, o que o legislador entende sobre a aplicabilidade dos institutos citados para que realmente sejam caracterizados mediante aos tribunais?

2.1 CONCEITO

Conforme o artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, a Alienação Fiduciária de bem imóvel consiste em:

“Art. 22. 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.”¹

Pode-se dizer que o instituto da Alienação Fiduciária consiste em um contrato mútuo, onde o Fiduciante, já proprietário de um bem imóvel/móvel, ou, objetivando conseguir crédito para a compra deste, aliena o referido bem ao Fiduciário, na qualidade de garantia, tornando o Fiduciário em credor proprietário do bem tendo a posse indireta, até que o acordado entre as partes seja devidamente cumprido, revertendo em definitivo a propriedade plena para o Fiduciante.

¹ BRASIL. Lei Nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

Sobre o contrato de alienação fiduciária e sua natureza, pode-se dizer que tem algumas características, como:²

- Excelência, pois visa garantir que a obrigação seja cumprida, protegendo as duas partes, para que ambas cumpram devidamente suas obrigações para com o outro;
- Tipicidade, pois é disciplinado pelos pressupostos da Lei nº 9.514/1997;
- É acessório, vez que depende de um contrato principal;
- É bilateral, uma vez que configura obrigações para ambas as partes;
- E, ainda deve ser escrito e formalizado através de registro público, para bem imóvel no Registro de Imóveis da respectiva região, para que assim, seja válido contra terceiros e a propriedade fiduciária seja constituída. E para bem móvel, no respectivo cartório de títulos e documentos.
- É comutativo, pois há correspondência entre as prestações;
- Oneroso, já que gera vantagens às partes.

2.2 O NEGÓCIO FIDUCIÁRIO

Com o propósito de obter uma significativa melhora no setor financeiro, passou a ser aplicada efetivamente a Alienação Fiduciária em garantia, tendo como um de seus objetivos a rápida recomposição de casos de inadimplemento, que tem suas raízes no negócio fiduciário.

Para o professor, Melhim Namem Chalhub, em sua obra “Negócio fiduciário”, p. 50, negócio fiduciário tem a seguinte definição:

“Entende-se por negócio fiduciário o negócio jurídico inominado pelo qual uma pessoa (fiduciante) transmite a propriedade de uma coisa ou a titularidade de um direito à outra (fiduciário), que se obriga a dar-lhe determinada destinação e, cumprindo esse encargo, retransmitir a coisa ou direito ao fiduciante ou a um beneficiário indicado no pacto fiduciário”.³

² Página 42 - DANTZGER, Afranio Carlos C. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, 3ª edição. Grupo GEN, 2010. E-book. ISBN 978-85-309-4226-7. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4226-7/>. Acesso em: 30 out. 2023.

³ Página 50 - CHALHUB, Melhim N. Alienação Fiduciária - Negócio Fiduciário. Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530993696. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 30 out. 2023.

Em conclusão, entende-se que a posse direta do bem será do fiduciante, e enquanto perdurar o contrato o fiduciário terá a posse indireta, podendo executar sua garantia quando necessário.

Ainda, existem outras definições sobre o negócio fiduciário, como por exemplo:

“ [...] o negócio fiduciário é uma forma complexa que resulta da união de dois negócios de índole e efeitos diferentes, colocados em recíproca oposição, ou seja, um contrato real positivo (transferência temporária) e um contrato obrigatório negativo (restituição da coisa), concluindo que os dois negócios, o real e o obrigacional, caminham paralelamente entre si e ficam de certo modo independentes, mesmo quando o segundo representa um constrangimento a não abusar da eficácia do primeiro (FERRARA apud RESTIFFE, 2000, p.31).”

Sendo assim, verifica-se que a alienação fiduciária em garantia, é uma espécie de negócio fiduciário, vez que encerra a transmissão da propriedade para um fim econômico. Entendimento adotado pela doutrina majoritária, com base em dois motivos apresentados na Obra de Melhim Namem Chalhub:

“ a) porque o fiduciário deve agir sempre com lealdade, no sentido de devolver a propriedade assim que implementar a condição resolutiva, até porque, como observa Orlando Gomes, o fiduciário não age como proprietário, mas sim como titular de uma garantia, enquanto não se der a satisfação do crédito; b) porque a transmissão da propriedade ocorre em dois momentos: primeiro, como garantia ao fiduciário, esta sim, temporária e transitória, como no negócio fiduciário, e depois, cumprindo o fiduciante a sua obrigação, o bem retorna automaticamente ao seu domínio, independentemente de interpelação” - Negócio fiduciário, p. 136.⁴

A partir dos pontos supracitados, a princípio pode-se verificar a natureza real do contrato, por conta da transmissão do direito de propriedade, bem como verifica-se também, a natureza obrigacional da restituição da coisa mediante a conclusão do contrato. Ambas as naturezas partem do princípio da boa-fé e da confiança, vez que as partes terão que agir de maneira clara, lícita e honesta, sempre confiando que irão cumprir o determinado no contrato para alcançar seu objetivo final, ou seja, sua condição resolutiva.

Por fim, conclui-se que:

“a alienação fiduciária de coisa imóvel, tal qual a de um bem móvel, é uma espécie do gênero negócio fiduciário, pois a transmissão da propriedade ao fiduciário é feita unicamente para garantir outro contrato, que, uma vez cumprido, ensejará na devolução da mesma ao fiduciante. É um contrato de características próprias e que se

⁴ Página 153 - CHALHUB, Melhim N. Alienação Fiduciária - Negócio Fiduciário. Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530993696. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 30 out. 2023.

rege por lei e princípios que lhe são peculiares.” (JUNQUEIRA, Alienação Fiduciária de coisa imóvel, p. 15).

2.3 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O Instrumento da Alienação Fiduciária em garantia foi ganhando força em 1965, inserido na Lei nº 4.728, que foi regulamentada pelo Decreto-lei 911/1969, a princípio apenas para bens imóveis. Após alguns anos, maturando o instrumento, foi desenvolvida a Lei nº 9.514/1997, que traz oficialmente a previsão legal da alienação fiduciária.

E a partir daí foi verificando-se que o objeto da alienação fiduciária de bens imóveis consiste em um instrumento com maior segurança em relação à garantia hipotecária, sendo que a recuperação do imóvel em garantia é, em média, cinco vezes mais rápida e eficaz do que o segundo instituto citado, de acordo com o ex-presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP.⁵

2.4 A IMPORTÂNCIA DO TRÂMITE DE REGISTRO DURANTE O CONTRATO DE ALIENAÇÃO

Conforme já mencionado, existe a necessidade de realizar o registro do contrato de Alienação Fiduciária, vez que este só passará a produzir efeitos “*erga omnes*” - os efeitos do contrato serão para todas as partes - após o procedimento. Por isso, fica evidente a importância de registrar qualquer contrato, principalmente o contrato de Alienação Fiduciária de Bens em garantia.

Sendo assim, cabe às partes registrarem o negócio fiduciário da propriedade no Cartório responsável, devendo ser realizada através de Instrumento Público ou Particular que é enviado ao Cartório responsável, no caso de bens imóveis o Cartório de Registro de Imóveis responsável pela região do imóvel e no caso de bem móvel, no Cartório de Título e Documentos do domicílio do devedor ou em casos específicos, na região determinada.

Outros pontos que podemos destacar sobre a importância do registro é a maior segurança para as partes em relação ao negócio fiduciário e como as partes poderão executar as obrigações, caso necessário. Ao longo do trabalho este ponto será melhor argumentado.

3 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

⁵ Luiz Antônio França em entrevista para o Jornal Valor Econômico, Caderno Finanças, p. C1, 2009.

A Alienação Fiduciária de bem imóvel é de extrema relevância, pois desempenha um papel fundamental no mercado de habitação, o que permite que inúmeras pessoas consigam realizar o sonho de ter sua casa própria. Sendo assim, neste contexto, a alienação fiduciária se manifesta como um instrumento jurídico, o qual equilibra a necessidade de acesso ao crédito para aquisição de imóveis com a segurança dos financiadores.

Ainda, de forma geral podemos dizer que em um contrato de alienação feito com base na boa-fé e de forma equilibrada, tem alguns benefícios para o contratante, como por exemplo:

- Acesso à casa própria, assim, realizando o sonho de vários brasileiros, de forma a se encaixar na realidade que cada um vive;
- Taxas de juros atrativas, vez que em regra são mais baixas em relação às outras formas de crédito;
- E, a possibilidade da amortização gradual das parcelas do contrato com o passar do tempo.

Contudo, além dos benefícios citados, em alguns contratos, como por exemplo em casos de flutuações econômicas significativas ou até mesmo em casos de total imprevisão, como por exemplo, uma pandemia, pode haver a ocorrência de onerosidade excessiva.

De forma simples e geral, pode-se pontuar o passo a passo da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis:

- Escolha do Imóvel: O comprador identifica o imóvel que deseja adquirir, uma vez que este servirá como garantia no contrato;
- Análise de Crédito: O comprador irá submeter a intenção de financiamento ao banco ou instituição financeira que deseja seguir com o contrato. A partir deste momento, o banco irá avaliar o histórico de crédito do comprador, bem como sua capacidade de pagamento e a adequação do imóvel como garantia;
- Celebração do Contrato: Aprovado o financiamento, o contrato será celebrado entre as partes. Neste serão estabelecidos os termos e condições do financiamento, bem como taxas de juros, prazos para pagamento e as decorrências no caso de inadimplência contratual;
- Registro da Alienação Fiduciária: Deve ser realizado o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis, sendo este necessário para que a propriedade

seja devidamente transferida para o fiduciante com a anotação da alienação fiduciária;

- Pagamentos Mensais: O fiduciante irá realizar o pagamento da sua obrigação, com o valor devidamente calculado com juros e taxas;
- Consolidação do Imóvel: Em caso de inadimplência contratual o Credor poderá iniciar de forma extrajudicial a Consolidação do Imóvel;
- Extinção da Obrigação: Quando o Devedor realizar o pagamento de toda sua obrigação, ocorrerá a extinção do contrato, tal como a transferência definitiva o imóvel, sem restrições para o Fiduciante.

Alguns desses pontos, devido a sua importância serão abordados de maneira individual para trazer maior compreensão durante a leitura do presente Trabalho.

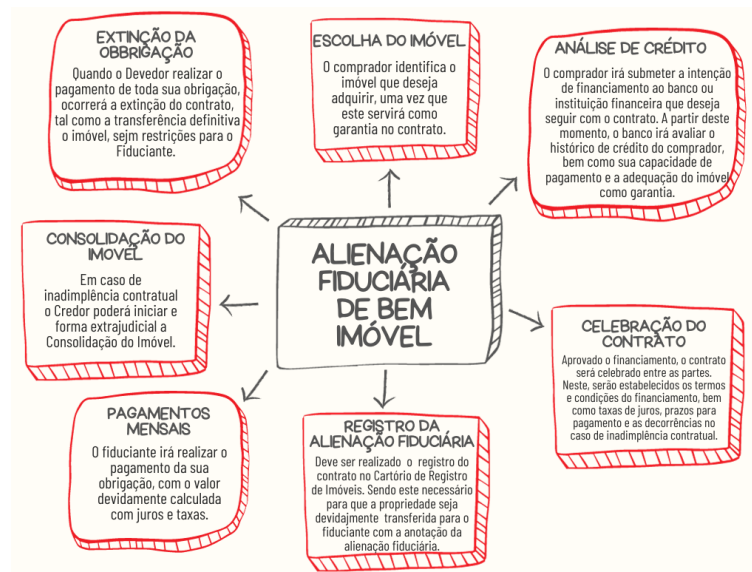
Além do mais, é de importância pontuar os principais requisitos que o contrato deve conter para que seja válido e não haja vício de omissão ou obscuridade sobre o objeto principal e as obrigações das partes, conforme determina o artigo 24 da Lei nº 9.514/1997:⁶

“Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà:
 I - o valor do principal da dívida;
 II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
 III - a taxa de juros e os encargos incidentes;
 IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;
 V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
 VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
 VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.”

Em resumo, verifica-se abaixo um esquema gráfico sobre a Alienação Fiduciária do Bem imóvel:

⁶ BRASIL, op. cit.

Figura 1 – Alienação Fiduciária de Bem Imóvel



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

3.1 O REGISTRO - IMÓVEIS;

O registro é um dos destaques, pois é um meio de garantir de certa forma parte do sucesso daquele contrato, possibilitando a execução da obrigação caso necessário por uma das partes. Como por exemplo, a falta de pagamento das parcelas, que será discutida e devidamente tratada mais a frente, ou também, a garantia da transferência plena do imóvel no momento do cumprimento definitivo do contrato.

No caput do artigo 23 da Lei 9.514/1997, verifica-se que o registro é condição para que a propriedade fiduciária seja constituída.

“Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.”⁷

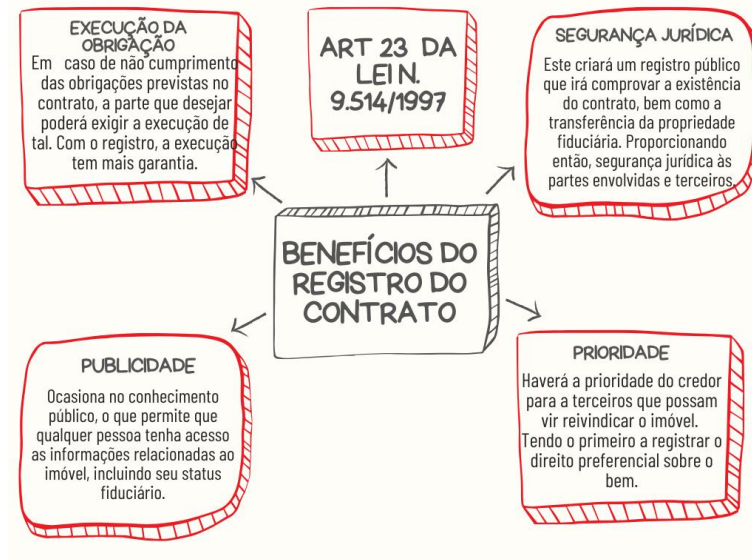
Ademais, o parágrafo 1º do referido artigo específica sobre como se estabelece a posse após a constituição da propriedade fiduciária.

“§ 1º Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.”

⁷ Ibid.

Ato contínuo, o registro do contrato traz alguns benefícios, como os que serão citados em seguida:

Figura 2 – Benefícios do Registro do Contrato



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Compreendendo tais benefícios e tendo em vista que o registro é obrigatório, percebe-se a relevância de tal ato perante o Registro de Imóvel competente.

3.1.1 A consolidação do imóvel - O que é e como ocorre

Em conformidade com a Lei nº 9.514/1997, que regulamenta os financiamentos imobiliários no Brasil, em caso de inadimplência contratual poderá ocorrer a consolidação do bem imóvel, sendo esta fundamental para quando o devedor não cumpre as obrigações contratuais, funcionando como meio de garantia para garantir o direito que o Credor tem de reaver de certa forma o valor do crédito.

Ademais, é importante ressaltar que a Lei nº 9.514/1997 traz a Consolidação do Imóvel de forma extrajudicial, por isso, todo o procedimento é tratado no Registro de Imóveis ou Registro de Títulos e Documentos responsáveis. E, que a referida Lei proporciona estabilidade jurídica para as partes.

De acordo com o artigo 26 da Lei 9.514/1997:

“Art. 26. 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.”⁸

A partir do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, verifica-se o que pode acontecer caso o fiduciante seja inadimplente de sua obrigação principal garantida pela alienação fiduciária, eventualmente ocorrendo com êxito completo a consolidação do imóvel.

Conforme já apontado, o processo de Consolidação de Imóvel inicia-se através da inadimplência do pagamento das parcelas do contrato de alienação fiduciária do bem imóvel, e, a partir deste momento existem alguns passos a serem seguidos, estes serão expostos à seguir.

“Art. 26, § 1º 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.”⁹

Através do dispositivo citado acima, verifica-se que o primeiro passo é a intimação do fiduciante, através dos correios com o devido aviso de recebimento, ou caso necessário através do Oficial de Justiça, esta será procedida por meio Registro de Imóveis competente, e terá como objetivo de compelir o fiduciante a realizar o pagamento da mora dentro do prazo de 15 dias, com os devidos encargos legais.

Em caso de suspeita de ocultação do fiduciante, o Oficial de Justiça poderá intimar qualquer pessoa da família, ou até mesmo vizinhos, conforme previsão do art 26, § 3º-A da Lei 9.514/1997. E, em caso do fiduciante se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o oficial de Registro de Imóveis, através da certidão, promoverá a intimação por edital, que será publicado durante 3 dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local, conforme previsão do art 26, §4º da Lei. 9.514/1997.

Neste passo da Consolidação, caso houver purga da mora, o Contrato de Alienação Fiduciária seguirá normalmente. No entanto, caso após a intimação do fiduciante e ultrapassado o prazo de 15 dias sem a purga da mora, a parte credora, juntamente ao Registro de Imóveis competente, poderão seguir com a Consolidação do Imóvel em nome do Fiduciário, e o próximo passo será o Leilão Público do Imóvel.

⁸ Ibid.

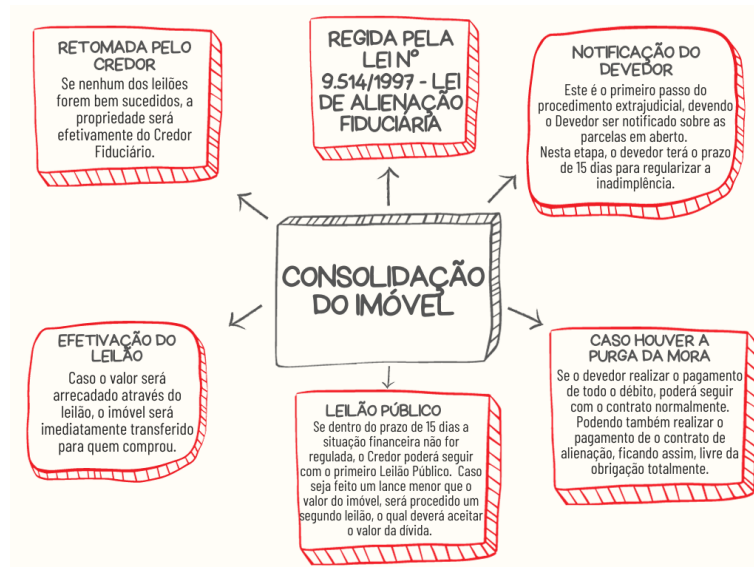
⁹ Ibid.

“Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.”¹⁰

Na hipótese de no primeiro Leilão o maior lance for inferior ao valor do imóvel, será realizado um segundo no prazo de 15 dias. No segundo Leilão, deverá ser aceito o maior lance oferecido, sendo este igual ou superior ao valor da dívida e conseqüentemente, e todas as despesas que estão vinculadas ao imóvel e ao processo da Consolidação.

Deve-se frisar que, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, conforme previsão da lei supracitada.

Figura 3 – Consolidação do Imóvel



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

3.2 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS MÓVEIS

Com o objetivo semelhante ao da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, a Alienação Fiduciária de Bens Móveis também desempenha um papel fundamental no mercado de financeiro, permitindo que inúmeras pessoas consigam realizar a compra de, por exemplo, um veículo automotivo, equipamentos ou empréstimos empresariais.

¹⁰ Ibid.

Também é regulamentada pela Lei nº 9.514/1997 e do Decreto Lei n 911/1969 e o contrato continua com as mesmas características anteriormente citadas, como a posse direta do bem do devedor fiduciante e a indireta do credor fiduciário.

Quando a obrigação for cumprida o móvel será de posse definitiva do Fiduciante, e quando não for cumprida, o Credor poderá, através de Ação de Busca e Apreensão, apreender o bem, tomando sua posse. A seguir irá ser tratado mais especificamente sobre o registro do contrato e o processo de Busca e Apreensão de um bem móvel, como por exemplo, um veículo.

3.2.1 O Registro do Bem Móvel - Veículo

Este é um procedimento de alta relevância e obrigatório (Lei nº 9.503/1997¹¹ e Resolução nº 689/2017 do CONTRAN¹²) para todos os envolvidos no contrato, já que garante a eficácia e a segurança contratual, para que em hipótese de inadimplência contratual o Credor possa retomar o bem. O registro irá ocorrer no órgão de trânsito competente, no caso do Brasil, o Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN), onde serão preenchidos os devidos documentos e pagas as devidas taxas para a realização do procedimento.

Após a entrada será emitido um documento nomeado Certificado de Registro do Veículo (CRV), onde constará que o veículo possui a constrição da Alienação Fiduciária, constando o nome do fiduciário e do fiduciante. Tal documento impede que o veículo seja vendido sem a autorização do credor, ou até que seja vendido sem a ciência que o veículo está alienado.

3.2.2 A Busca e Apreensão do bem móvel - Automóvel

Como já explicado no Capítulo da Consolidação de Bens Imóveis, o mesmo ocorre com os bens móveis em caso de inadimplência da obrigação: o Credor poderá retomar a posse do bem móvel que foi dado como garantia, através da esfera judicial com o processo de Busca de Apreensão do bem.

“Art. 2º

¹¹ Ibid.

¹² CONSELHO NACIONAL DE TRÂNSITO. Estabelece o Registro Nacional de Gravames – RENAGRAV e dispõe sobre o Registro de Contratos com cláusula de Alienação Fiduciária em operações financeiras, consórcio, Arrendamento Mercantil, Reserva de Domínio ou Penhor, nos órgãos ou entidades executivos de trânsito dos Estados e do Distrito Federal, para anotação no Certificado de Registro de Veículos – CRV. Brasília, DF. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2017.

§ 2º A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registrada com aviso de recebimento, não se exigindo que a assinatura constante do referido aviso seja a do próprio destinatário.” Decreto Lei 911/1969¹³

“Art. 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá, desde que comprovada a mora, na forma estabelecida pelo § 2º do art. 2º, ou o inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário.” Decreto Lei 911/1969¹⁴

Se o Credor esgotar suas tentativas extrajudiciais de receber o pagamento do débito sem êxito, poderá seguir para a esfera judicial, que basicamente consiste na análise do processo pelo juiz, que poderá liminarmente expedir Mandado de Busca e Apreensão, com intuito de proteger o direito do Credor de reaver o bem nas melhores condições. É relevante frisar que o devedor fiduciante poderá apresentar resposta dentro do prazo de quinze dias da execução da liminar, conforme art 3º, §3º do Decreto Lei 911/1969.

Um Oficial de Justiça irá até o local descrito no Mandado e irá realizar a busca e apreensão do veículo. Caso haja sucesso, este será devolvido ao Credor e a parte devedora terá um prazo para quitar integralmente o contrato:

“Art 3º, § 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no caput, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário...” - Decreto Lei 911/1969.¹⁵

“§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus.” - Decreto Lei 911/1969.¹⁶

Caso não o faça, o Credor poderá seguir com o Leilão do bem, para que possa cobrir o valor da dívida, além das despesas que foram causadas.

“Art 3º,

§ 13. A apreensão do veículo será imediatamente comunicada ao juízo, que intimará a instituição financeira para retirar o veículo do local depositado no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

§ 14. O devedor, por ocasião do cumprimento do mandado de busca e apreensão, deverá entregar o bem e seus respectivos documentos.”¹⁷

¹³BRASIL. Decreto-Lei Nº 911, de 01 de outubro de 1969. Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1969. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ibid.

4 O QUE CARACTERIZA A ONEROSIDADE EXCESSIVA

Conforme já mencionado, o contrato de alienação fiduciária se baseia no equilíbrio entre as obrigações adquiridas pelas partes, ou seja, nas prestações devidas mensalmente, bem como, na obrigação do Credor de transferir a posse indireta com a extinção do contrato.

No entanto, o que ocorre caso haja um desequilíbrio que prejudique economicamente alguma das partes, ocasionando a chamada onerosidade excessiva? A onerosidade excessiva em financiamentos pode vir a acontecer quando eventos econômicos imprevisíveis tornam as condições do contrato excessivamente onerosas para uma das partes, normalmente o devedor. Nas palavras de Orlando Gomes, a onerosidade excessiva acontece “*quando uma prestação de obrigação contratual se torna, no momento da execução, notavelmente mais gravosa do que era no momento em que surgiu*”. (GOMES, 2001, p.10)

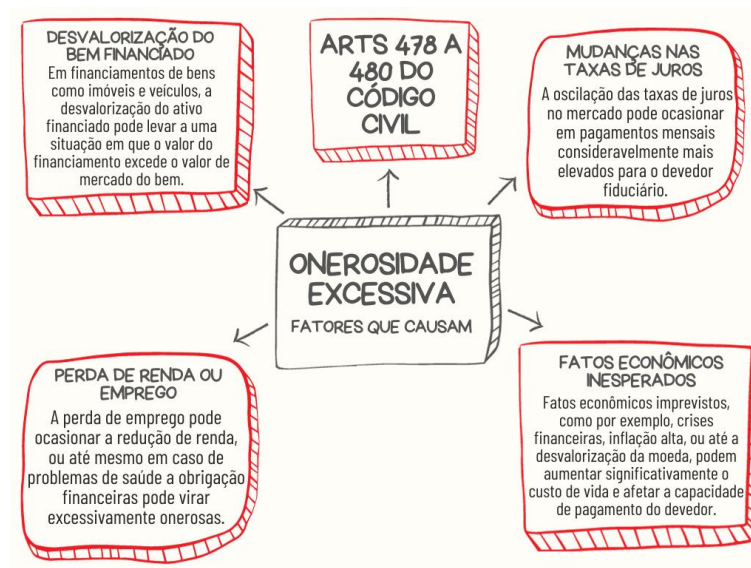
Ainda o artigo 478 do Código Civil traz o entendimento da legislação sobre o que é o instituto da Onerosidade Excessiva:

“Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.”¹⁸

A seguir, na imagem abaixo, seguem alguns fatores que contribuem para a configuração da Onerosidade Excessiva. Porém, vale ressaltar que cada situação é um caso específico e é preciso respeitar a individualidade de cada um, tendo em vista que as doutrinas e a legislação apresentam muitos requisitos a serem preenchidos, no entanto, não há um entendimento consolidado sobre o assunto, assim, ficando a critério do magistrado a caracterização dos institutos. Por isso, é necessário analisar de perto e atentamente para que haja a configuração da Onerosidade Excessiva.

¹⁸ BRASIL. Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

Figura 4 – Fatores que causam a Onerosidade Excessiva



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023

Como informado anteriormente, cada caso é um caso, por isso, existem pontos técnicos a serem destacados sobre a configuração da Onerosidade Excessiva. Pode-se começar dizendo que quando o contrato é celebrado entre as partes além de todos os aspectos e implicações já explicados ao longo do trabalho, é possível verificar também o aspecto jurídico do *Pacta Sunt Servanda*, expressão em latim que traduzida, significa que os pactos devem ser mantidos, sendo um dos princípios mais importantes do Direito.

Em outras palavras, o que foi estabelecido na celebração do contrato entre as partes, deverá ser efetivamente cumprido, o que ajuda muito no aspecto da segurança contratual e estabilidade da relação firmada, para que nenhuma das partes seja prejudicada. Todavia, surge a seguinte dúvida, nos casos em que ocorre a Onerosidade Excessiva no contrato, o princípio do *Pacta Sunt Servanda* irá prevalecer ou poderá ser afastado?

Para melhor entendimento, deve-se dissertar um pouco mais sobre a caracterização do instituto que está sendo tratado, e conseqüente, deve-se falar sobre a Teoria da Imprevisão.

4.1 O QUE É A TEORIA DA IMPREVISÃO E COMO ESTA É APLICADA EM CONJUNTO DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NO CONTRATO - CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

A Teoria da Imprevisão consiste no acontecimento de novos fatos que não poderiam ser previstos pelas partes no momento da celebração do contrato, sendo que tais imprevistos

originam reflexos negativos e onerosos para que uma das partes cumpra sua obrigação contratual, como é o caso da pandemia da COVID-19, por exemplo.

De acordo com Luciana de Oliveira Leal, juíza do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em seu texto “Onerosidade Excessiva no Ordenamento Jurídico Brasileiro”:

“Segundo a teoria da imprevisão, a onerosidade excessiva se caracteriza perante a ocorrência de fato superveniente à formação do contrato, extraordinário e imprevisível para os contratantes e que torne a prestação extremamente sacrificante para um deles e desproporcionalmente vantajosa para o outro. Não haveria que se falar em onerosidade excessiva, portanto, se o fato, embora imprevisível, fosse previsível no momento da formação do contrato ou fosse normal, ainda que excedente do risco do contrato (fato não extraordinário).”¹⁹

Por consequência, é possível dizer que quando o contrato é celebrado, é feito dentro de um contexto, e com a alteração deste contexto, sem que haja culpa de qualquer uma das partes - Teoria da Imprevisão - poderá haver a alteração ou a resolução do contrato firmado entre as partes.

A Teoria da Imprevisão é prevista no Código Civil, no seguinte dispositivo:

“Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.”²⁰

O intuito deste trabalho é entender o contexto teórico sobre a Alienação Fiduciária e a Onerosidade Excessiva, bem como, o contexto prático que vem acontecendo nos Tribunais quando há configuração de um fato imprevisível que resulta na Onerosidade Excessiva no contrato de Alienação Fiduciária. Como já demonstrado anteriormente, a doutrina entende e aceita a Onerosidade Excessiva nos contratos, porém, será que na realidade os julgamentos os julgadores aplicam tal conceito ou é algo difícil de ser comprovado e, portanto, pouco usado na prática?

Deste modo, respondendo ao questionamento do subcapítulo anterior, sim, é possível afastar o princípio do *Pact Sunt Servanda* mediante a um acontecimento de imprevisão no contrato. Isto se tornou possível com a criação da cláusula *Rebus Sic Stantibus* nos contratos comutativos - contrato com prestações recíprocas - já que, através desta se tornou possível a

¹⁹ LEAL, Luciana. **A Onerosidade Excessiva no Ordenamento Jurídico Brasileiro**. Rio de Janeiro, 2008.

²⁰ BRASIL, op. cit.

resolução ou a alteração do contrato em razão da Onerosidade Excessiva que se deu em razão de fato imprevisível no momento da celebração do contrato.

No próprio Código Civil, no artigo 421, é citada a liberdade contratual e como esta deve ser aplicada. Logo em seguida, no parágrafo único, é exposto sobre a liberdade contratual na esfera privada:

“Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.”²¹

Tal cláusula consiste basicamente na flexibilidade e no equilíbrio contratual, vez que, conforme dito anteriormente é um Princípio que possibilita a revisão ou a extinção da obrigação contratual quando as circunstâncias mudam de forma significativa para as partes.

No Capítulo II, sobre a Extinção do Contrato, Seção IV - Da Resolução por Onerosidade Excessiva, em seus artigos 479 e 480 o Código Civil Brasileiro dispõe sobre a possibilidade da flexibilização contratual a fim de evitar, ou até mesmo, resolver a Onerosidade Excessiva:

“Seção IV
Da Resolução por Onerosidade Excessiva

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.”²²

Além dos dispositivos citados do Código Civil, a Onerosidade Excessiva também é tratada no Código de Defesa do Consumidor, onde no artigo 6º, inciso V, é listado que um dos direitos básicos do consumidor é a possibilidade de alteração de cláusulas contratuais ou sua revisão, caso exista prestação desproporcional que torne a obrigação excessivamente onerosa.

²¹ Ibid.

²² Ibid.

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;”²³

Ao entendimento de Bruno Miragem:

“[...]cabe destacar a diferença entre o regime da revisão dos contratos no direito civil e no direito do consumidor. Segundo a regra do artigo 6º, V, do CDC, em sua segunda parte, o direito subjetivo do consumidor à revisão do contrato decorre da circunstância de que fato superveniente tenha tornado excessivamente onerosas as prestações. Não faz referência, assim, ao requisito sobre a imprevisibilidade ou não do fato superveniente que tenha dado causa à desproporção. Neste sentido, o CDC, coerente com a diretriz de impedir a transferência de riscos do negócio ao consumidor, assim como de promover uma maior objetivação do exame e avaliação do comportamento das partes do contrato de consumo, afasta a exigência (e com isso a necessidade de comprovação) de que o fato que tenha dado causa à desproporção fosse imprevisível. O objetivo desta disposição é a proteção do consumidor não apenas com relação a fatos supervenientes que desestruturem o plano do contrato e a possibilidade de adimplemento, mas também uma vedação a que riscos inerentes ao negócio do fornecedor sejam repassados ao consumidor, quando a responsabilidade pelos mesmos seja daquele que desenvolve a atividade comercial”. (MIRAGEM, 2018).

Por conseguinte, conclui-se que em relação ao consumidor, a onerosidade pode ocasionar em três consequências ao contrato, como determina a Luciana de Oliveira Leal, juíza do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em seu texto “Onerosidade Excessiva no Ordenamento Jurídico Brasileiro”:

“Em conclusão, a onerosidade, para o consumidor, pode ter 3(três) consequências:

- Direito de modificação da cláusula, para preservação do equilíbrio do contrato (primeiro caso acima mencionado);
- Revisão do contrato em razão de fato superveniente não previsto pelas partes quando da conclusão do contrato;
- Nulidade da cláusula que traga desvantagem exagerada ao consumidor(art. 51, IV e §1º, III, CDC).”²⁴

Relevante ainda, trazer o entendimento do Ministro Luis Felipe Salomão, que afirma que:

“Para ensejar a aplicação da teoria da imprevisão – a qual, de regra, possui o condão de extinguir ou reformular o contrato por onerosidade excessiva –, é imprescindível a existência, ainda que implícita, da cláusula rebus sic stantibus, que permite a inexecução de contrato comutativo – de trato sucessivo ou de execução diferida – se

²³ BRASIL. Lei Nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1990. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

²⁴ LEAL, op. cit.

as bases fáticas sobre as quais se ergueu a avença alterarem-se, posteriormente, em razão de acontecimentos extraordinários, desconexos com os riscos ínsitos à prestação subjacente".²⁵

Os requisitos para a aplicação da cláusula supracitada, seriam a imprevisibilidade, que acontece na já explicada Teoria da Imprevisão, onde ocorrem situações que não poderiam ser previstas quando o contrato foi celebrado. Sendo assim, caso houver causa pré-existente, esta não poderá ser admitida como passível de imprevisão. Prosseguindo, esta imprevisão deverá ocasionar mudança radical que torne a execução da obrigação extremamente morosa ou até mesmo impossível para uma das partes. Preenchendo tais requisitos, tal contrato poderá ser sujeito a revisão ou extinção da obrigação, através de decisão judicial, evitando assim que uma das partes seja gravemente prejudicada.

Segundo Enzo Roppo, a respeito dos riscos do contrato:

“[...] se não se verificam todos os requisitos, e, portanto, a operação permanece, bem podemos dizer que os acontecimentos supervenientes incidem apenas sobre a parte que sofre diretamente as consequências econômicas, enquanto que a parte contrária é exonerada do risco de perder a contraprestação que lhe é devida contratualmente e os proveitos que dela poderá tirar; se, porém, a resolução é decretada e extingue a operação, isto significa justamente que tal risco é atribuído à parte contrária (enquanto a parte onerada, por sua vez, conddivide o mesmo risco, mas é, conseqüentemente, liberta daquele – para ela mais gravoso – consistente em ficar ligada a um negócio que as circunstâncias ocorridas tornaram, do seu ponto de vista, pesadamente desvantajoso)”. (ROPPO, 1988)

Atualmente, os tribunais aplicam esse princípio com cautela, de forma a limitar a casos excepcionais nos quais a equidade e a justiça exigem uma revisão do contrato. Sendo necessário demonstrar que as mudanças nas circunstâncias são verdadeiramente imprevisíveis e substanciais, em outras palavras, comprovando a presença da Teoria da Imprevisão.

5 ANÁLISE DO ENTENDIMENTO DOS TRIBUNAIS SOBRE A ONEROSIDADE EXCESSIVA E DA TEORIA DA IMPREVISÃO.

Conforme já dissertado durante o trabalho, verificamos que o instituto da Onerosidade Excessiva e da Teoria da Imprevisão são dois adventos que realmente podem ocorrer, no entanto, sua comprovação que o torna mais complicado para que possa configurar e realmente gerar efeitos no mundo real, como por exemplo no contrato de alienação fiduciária que é objeto

²⁵ **A VISÃO do STJ sobre a teoria de imprevisão nas relações contratuais.** Superior Tribunal de Justiça, 2023. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/26032023-A-visao-do-STJ-sobre-a-teoria-de-imprevisao-nas-relacoes-contratuais.aspx>. Acesso em: 30 out. 2023.

que estamos desenvolvendo. Devendo a comprovação ser feita mediante decisão na esfera judicial, no entanto, tal comprovação é dificultosa, visto que a doutrina traz diversos requisitos que devem ser preenchidos e não declara de forma clara o que seria um acontecimento imprevisível que poderia ser considerado. Ou seja, na prática dos casos concretos, é difícil entender o que se enquadraria ou não na Onerosidade Excessiva, abrindo oportunidade para entendimentos diferenciados dependendo dos tribunais julgadores.

Neste capítulo, a autora irá trazer algumas interpretações dos Tribunais sobre temas diversos que foram julgados, avaliando sobre os institutos já citados. Por fim, iremos analisar como os Tribunais vêm decidindo sobre a Onerosidade Excessiva e a Teoria da Imprevisão no Contrato de Alienação Fiduciária.

A princípio iremos analisar os casos que foram julgados pelo Superior Tribunal de Justiça, onde foi tratado “A visão do STJ sobre a teoria de imprevisão nas relações contratuais”, nesta dissertação, eles classificam a Teoria da Imprevisão como:

“A teoria da imprevisão diz respeito à possibilidade de ocorrência de fatos novos que não podiam ser previstos pelas partes nem podem ser imputados a elas, os quais trazem reflexos para a execução do contrato.”²⁶.

Além do mais, citam que a referida teoria adquiriu novas proporções com a Pandemia de Covid-19, tendo em visto que houve uma crise mundial que ocasionou diversos reflexos, e os contratos não ficaram de fora disso. Entretanto, mais à frente, verificaremos casos em que a Pandemia (fato imprevisível) foi motivo de onerosidade excessiva em contrato, como por exemplo para o devedor, contudo, o magistrado não entendeu pela sua configuração.

Durante a dissertação foi afirmado que, “*Revisão dos contratos não é decorrência automática da Pandemia*”, e que há de ser comprovado irrefutavelmente o fato superveniente que dá causa a onerosidade excessiva, ressaltando o ministro Luis Felipe Salomão que:

“a revisão do contrato com base nas teorias da imprevisão ou da onerosidade excessiva, previstas no Código Civil, exige-se ainda que o fato (superveniente) seja imprevisível e extraordinário, e que desse fato, além do desequilíbrio econômico-financeiro, decorra situação de vantagem extrema para uma das partes.”.

A seguir, no julgamento no Resp 1.984.277²⁷, A Quarta Turma analisou e julgou sobre o valor do aluguel de sala comercial, se este poderia ser reduzido em razão da Pandemia do

²⁶ Ibid.

²⁷ BRASIL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS. Processo eletrônico. 0711241-57.2020.8.07.0001. Relator: Min. LUIS FELIPE SALOMÃO. Brasília, DF, 2021. Disponível em:

Covid-19. Neste caso, o pedido de redução das parcelas obrigacionais foi acatado, no entanto de forma temporária e mesmo assim, não foi comprovado 100% que o fato foi superveniente e se tornou oneroso para as partes.

A partir da simples e breve leitura deste caso, verifica-se que os institutos tratados neste trabalho são de difícil configuração e comprovação, vez que mesmo o fato sendo superveniente e oneroso para a pessoa que interpôs aquela ação com o objetivo de combater a onerosidade excessiva, através da revisão contratual ou em casos mais extremos, a extinção das obrigações contratuais.

Sendo assim, tendo como objeto principal o contrato de Alienação Fiduciária, de bem móvel ou imóvel, qual o posicionamento do tribunal sobre a configuração da Onerosidade Excessiva e da Teoria da Imprevisão?

A seguir, algumas partes de ementas de processos que tiveram como objetivo revisar o contrato, ou parar uma consolidação ou uma busca e apreensão já em andamento, bem como, uma breve análise:

A princípio será exposto a decisão do acórdão do processo nº 2288186-15.2022.8.26.0000, onde iniciou-se com o pedido de revisão contratual de financiamento imobiliário, alegando inadimplência em razão da onerosidade excessiva do contrato e a crise financeira do devedor, gerada pela pandemia do Covid-19. Porém, durante a decisão o magistrado entendeu que mesmo com o fato imprevisível não foram preenchidos os requisitos do artigo 300 do CPC, sendo assim, não seria possível caracterizar a Onerosidade Excessiva no contrato de Alienação Fiduciária.

Por conseguinte, verifica-se situação parecida com a citada, processo nº 1015833-43.2022.8.26.0625, onde também foi ajuizada ação revisional do contrato de alienação de bem, alegando que este tinha se tornado onerosamente excessivo por conta de fato imprevisível, no caso, a Pandemia do COVID-19, ocasionando assim na perda da renda familiar, desejando o devedor, a revisão das parcelas para que se tornassem menos morosas. No entanto, como o primeiro caso citado, o magistrado não entendeu pela caracterização da Onerosidade Excessiva e de fato imprevisível, afirmando que o Credor não seria obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida.

Já no terceiro caso, referente ao processo nº 50288508220228210022, que ocorreu no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, o devedor ajuizou ação revisional referente ao contrato de alienação fiduciária por conta da onerosidade excessiva causada por juros

remuneratórios. Foi decidido no acórdão que o pagamento de juros remuneratórios não seria considerado onerosos e nem imprevisíveis, já que sua capitalização foi expressamente pactuada, seguindo o entendimento das súmulas 539 e 541 do Superior Tribunal de Justiça. Aqui verifica-se um assunto devidamente contornado, visto que existe entendimento sobre sua aplicação, facilitando assim, o julgamento.

Na quarta situação, bem como as outras duas primeiras, verifica-se ação revisional alegando a Onerosidade Excessiva por conta do fato imprevisível, Pandemia da COVID-19, durante a decisão foi evidenciado que “Embora a pandemia da COVID-19 configure evento imprevisível, para a incidência das Teorias da Imprevisão ou da Quebra da Base Objetiva do Negócio Jurídico, imprescindível a demonstração de desequilíbrio contratual advindo da crise sanitária.”, ainda ressalta o fato de que o devedor já estaria inadimplente antes mesmo do fato imprevisível. Tal situação traz o seguinte questionamento, se o devedor já se encontrava inadimplente antes mesmo da chegada da pandemia, é de se entender que a situação deste não melhorou com a chegada do fato imprevisível – Pandemia, por isso, o contrato se tornou mais oneroso ainda. Ademais, fica evidenciado que mesmo que as doutrinas definam a Onerosidade Excessiva e a Teoria da Imprevisão, falta consolidação de entendimentos sobre assuntos específicos, ocasionando assim, um conflito entre essas e um caminho difícil para que o magistrado possa chegar em uma decisão que afete minimamente as partes de forma negativa, pois neste caso, a configuração dos institutos ocasionaria na readequação contratual, o que se bem organizado, não precisa causar prejuízo para nenhuma das partes.

Por fim, nos casos expostos acima, verifica-se em alguns que tem a Pandemia como objeto motivador em que o contratante tentou de alguma forma comprovar a Onerosidade Excessiva das parcelas do contrato, contudo, como existem diversos pressupostos a serem preenchidos, sendo esses de difícil alcance e não há entendimento consolidado sobre, o magistrado não entendeu que houve fato de imprevisão que configurou a onerosidade excessiva, ou até mesmo que o fato poder ter sido imprevisível, no entanto, não foi suficiente para comprovar a Onerosidade Excessiva.

A maior parte dos julgados entende que mesmo a Pandemia do COVID-19 sendo um fato imprevisível e de grande magnitude, atingindo a todos de alguma forma, direta ou indiretamente, não é causa automática de intervenção em relações jurídicas, devendo continuar em vigor a regra geral da *pacta sunt servanda*. Para que seja causa de revisão ou resolução de contrato, é necessário que a pandemia da COVID-19 seja superveniente à fixação dos termos da avença e que dela decorra imprescindível desequilíbrio contratual e onerosidade excessiva,

elementos necessários para à incidência da Teoria da Imprevisão que gera a Onerosidade Excessiva nos contratos.

Bruno Miragem, diz que:

“A pandemia de coronavírus representa um grande desafio ao direito dos contratos. As teorias tradicionais pelas quais se examinam a alteração de circunstâncias que compromete o cumprimento útil dos contratos merecem ser revisitadas uma a uma, e confrontadas com o caráter extraordinário da pandemia e suas repercussões. O esforço para a adaptação dos contratos corre em paralelo à necessidade de preservar-se seu próprio sentido como vínculo jurídico entre as partes, definindo um exame sóbrio sobre as causas para seu descumprimento ou perda de utilidade das prestações e as consequências da pandemia. Sucodem-se juízos de causalidade entre os efeitos da pandemia e a impossibilidade ou inutilidade do cumprimento, e de razoabilidade quanto à extensão dos efeitos da pretensão de revisão e suas alternativas, inclusive a renegociação dos seus termos.” MIRAGEM, Bruno. A pandemia de coronavírus, alteração das circunstâncias e o direito de emergência sobre os contratos (in) Impactos jurídicos e econômicos da Covid-19.²⁸

Mesmo nos casos em que o objeto principal não foi a pandemia, os institutos da Onerosidade Excessiva e da Teoria da Imprevisão ainda são de difícil configuração, isto pois, devem ser atendidos à risca os critérios expostos nos determinados artigos do Código Civil²⁹:

“Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.”

“Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.”

“Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.”

Tais artigos trazem os pressupostos para que seja configurado o fato imprevisível que ocasionou a Onerosidade Excessiva, e também trata sobre a possibilidade da revisão/ resolução contratual.

²⁸ MIRAGEM, Bruno. **A pandemia de coronavírus, alteração das circunstâncias e o direito de emergência sobre os contratos** (in) Impactos jurídicos e econômicos da Covid-19. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Disponível em: <https://brunomiragem.com.br/artigos/007-a-pandemia-de-coronavirus.pdf>. Acesso em: 30 out. 2023.

²⁹ BRASIL, op. cit.

Em seguida, pode-se verificar o processo n° 0024449-74.2020.8.19.0209, onde houve a propositura de uma ação revisional do contrato de alienação fiduciária, em que a devedora suscitou a suspensão do pagamento da obrigação por um período, visto que, foi afetada financeiramente por conta da Pandemia do COVID-19. Na decisão, foi julgado procedente o pedido de revisão contratual. Durante o relatório da Desembargadora Flávia Romano e Rezende, a lide foi descrita como:

“ação com pedido de revisão contratual, postulando a autora, com base na Teoria da Imprevisão, a suspensão, por 12 (doze) meses, do pagamento das parcelas ajustadas na cédula de crédito bancário emitida para financiamento de parte do preço em contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, em razão das consequências na economia trazidas pela pandemia de Covid19.”³⁰

Ainda, constatou no relatório que não haveria dúvidas da ocorrência de um cenário imprevisível e extraordinário que foi capaz de alterar o equilíbrio contratual. Observou que:

“[o] STJ tem entendimento de que é possível reconhecer onerosidade excessiva também para revisar a avença, prestigiando o princípio da conservação dos negócios jurídicos, que é albergado em outros dispositivos do Código Civil (REsp n° 977.007/GO).”³¹

Além do mais, segue relatando que:

“[a] credora fiduciária, fica numa situação muito vantajosa em relação à apelada, pois diante da inadimplência terá o direito de levar o imóvel a leilão público para a satisfação de seu crédito, em nada sendo atingida pelo evento imprevisível que tanto impactou a todos os atores da economia do país. Logo, tem-se por caracterizada hipótese de incidência da Teoria da Imprevisão, o que afasta a alegação de ofensa aos arts. 313 e 314 do Código Civil.”³²

Por fim, foi decidido no acórdão que o pagamento da obrigação deveria ser suspenso entre os períodos de abril a outubro de 2020, para que assim a parte prejudicada pelo fato imprevisível, no caso, a Pandemia da Covid-19, pudesse se estabilizar financeiramente. Nesta decisão, verifica-se de certa forma, maior flexibilidade da parte do magistrado para entender que houve fato imprevisível que ocasionou a onerosidade excessiva, concedendo assim a devedora, suspensão de seu contrato. Aqui fica claro a falta que faz um entendimento

³⁰PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Décima Sétima Câmara Cível. Apelação Cível n°. 0024449-74.2020.8.19.0209. Apelante: BANCO INTER S.A. Apelada: AUDIOCENTRO COMÉRCIO DE APARELHOS AUDITIVOS EIRELI EPP. Relatora: Desembargadora Flávia Romano de Rezende. Acórdão, 2023.

³¹ Ibid.

³² Ibid.

consolidado sobre o assunto, para que os entes do judiciário possam seguir caminho mais delimitado.

Ainda, durante o acórdão foram apresentadas decisões com entendimentos favoráveis à revisão contratual, contudo, nenhuma tendo o objeto do contrato a Alienação Fiduciária. Porém, estas foram procedentes em relação a configuração da teoria da imprevisão e consequentemente a Onerosidade Excessiva no contrato, alegando que o Princípio do *Pact Sunt Servanda* não é absoluto, admitindo assim, a revisão ou resolução contratual por onerosidade excessiva.

Durante a pesquisa de doutrinas e legislativa sobre a Teoria da Imprevisão e Onerosidade Excessiva, verifica-se que os institutos são muito bem explicados e pontuados, conforme apresentado durante a dissertação do trabalho. Não obstante, na jurisprudência existe certa dificuldade de realmente comprovar a existência de fato superveniente que configure a Teoria da Imprevisão, consequentemente, a existência da Onerosidade Excessiva, principalmente nos casos que em que objeto do contrato é a Alienação Fiduciária de bens, até pelo fato de não haver um entendimento consolidado.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste trabalho foram explorados minuciosamente os temas do Negócio Fiduciário, da Alienação fiduciária de bem imóvel e sua consolidação, a Alienação Fiduciária de bem móvel, voltada para automóveis e como ocorre a busca e apreensão destes – bem como suas respectivas legislações, Lei nº 9.514/1997 e Decreto nº 911/1969 – e, logo em seguida, os temas da Onerosidade Excessiva e da Teoria da Imprevisão que podem ocorrer no contrato, destacando sobre os requisitos para sua configuração. Por último, foi realizada uma análise sobre a aplicação dos institutos citados nos contratos de Alienação Fiduciária, em ementas de processos de alguns Tribunais Estaduais, como São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

Tendo em vista que a Alienação Fiduciária de bens, principalmente de imóvel e de um automotivo, possibilitou que muitas pessoas realizem os sonhos de ter sua casa própria ou seu próprio imóvel e atualmente os Credores oferecem boas condições para que seja possível a contratação e concessão do crédito, facilitando assim, o negócio fiduciário realizado entre as partes. O negócio fiduciário consiste basicamente na transmissão do bem de forma que o Credor fiduciário tenha a posse indireta, e o Devedor fiduciário tenha a posse direta para usufruir do bem, ao final do contrato, com o seu cumprimento, o Credor fiduciário fica obrigado a transmitir de forma completa a posse para o devedor. Após todo o processo de avaliação para verificar se

o crédito poderá ser concedido, o negócio fiduciário, ou seja, o contrato de alienação fiduciária, deverá passar pelo registro, passo de extrema importância, pois este garante que o contrato contraia efeitos no mundo jurídico, tendo assim maior segurança jurídica, principalmente caso seja necessário executar a obrigação.

Sabe-se que o contrato de Alienação Fiduciária pode ter diversos objetos. Porém, os tratados pelo trabalho são os bens imóveis e móveis (automotivos). Por isso foi tratado detalhadamente sobre o que é a Alienação Fiduciária em geral e como ela ocorre sobre os bens citados anteriormente.

Verificou-se que se tem basicamente o mesmo processo de contratação, as mesmas características contratuais, cada um respeitando a sua legislação, Lei nº 9.514/1997 ou Dec nº 911/1996. Por fim, foi discorrido sobre a execução da obrigação de cada um, sendo a consolidação do imóvel e a busca e apreensão do bem móvel.

A consolidação do bem imóvel é um trâmite extrajudicial e poderá ser realizada pelo Credor quando o devedor não estiver cumprindo suas obrigações, se tornando, assim, inadimplente. A Busca e apreensão é tratada na esfera judicial, porém segue a mesma linha de pensamento e tem o mesmo objetivo: executar a obrigação e, eventualmente, retomar a posse do bem inteiramente ao Credor, podendo este leiloá-los.

Por conseguinte, chegamos a uma das partes mais importantes, onde é tratado sobre a Onerosidade Excessiva e a Teoria da Imprevisão no contrato. O contrato de alienação fiduciária se baseia no equilíbrio entre as obrigações adquiridas pelas partes, ou seja, nas prestações devidas mensalmente. Quando há desequilíbrio, podendo ser causado por algum motivo superveniente ao contrato, pode vir a ocorrer a onerosidade excessiva. O motivo superveniente deverá ser configurado através da Teoria da Imprevisão, que trata basicamente de fatos que não poderiam ser previstos no momento da celebração contratual. Um bom exemplo seria a Pandemia do Covid-19. Foram examinados os requisitos para a configuração destes institutos e, também, brevemente sobre como o Princípio da *Pact Sunt Servanda* impacta o assunto. Também foi tratado sobre a *Cláusula Rebus Sic Stantibus*, nos contratos comutativos, que tornou possível a resolução ou a revisão contratual. Atualmente, para revisar ou resolver um contrato, devem ser preenchidos os requisitos dos artigos 317, 393 e 478 do Código Civil brasileiro.

Por último, houve uma breve análise sobre o entendimento dos tribunais a respeito da Onerosidade Excessiva e da Teoria da Imprevisão, em que foram indicadas partes de algumas ementas de acórdãos, os quais tratam sobre os assuntos nos contratos de alienação fiduciária. Todavia, houve certa dificuldade para encontrar decisões favoráveis. Sendo assim, pode-se

concluir com tudo que foi explicado durante o trabalho que a Alienação fiduciária de bens móveis e imóveis tem um peso muito grande e, quando acometida da Onerosidade Excessiva, o cumprimento de sua obrigação pode se tornar extremamente difícil. Verificados os casos, isso ocorreu em maior quantidade na pandemia, pois foi um momento totalmente imprevisível e de grande fragilidade para todos, contudo, mais para alguns que para outros, ainda mais por ser um assunto que não tem delimitações concretas. Por isso, durante a pesquisa nos tribunais de casos, foi possível verificar que a Teoria da Imprevisão e a Onerosidade Excessiva são muito boas e simples na teoria, passando a ideia de que no mundo real a configuração será fácil e que o problema será resolvido, mas não é bem assim, motivo para encontrarmos muito mais julgados desfavoráveis, com a afirmação de que não é possível a aplicação das teorias, porquanto não preenchidos os requisitos necessários ao seu reconhecimento. Através das pesquisas, foi possível constatar que em casos nos quais não há a alienação fiduciária como objeto principal, existem mais decisões favoráveis para a configuração das teorias. Por isso, acredito que seja necessário entendimento mais sólido sobre a Onerosidade Excessiva no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens, um assunto recorrente no judiciário.

REFERÊNCIAS

A VISÃO do STJ sobre a teoria de imprevisão nas relações contratuais. Superior Tribunal de Justiça, 2023. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/26032023-A-visao-do-STJ-sobre-a-teoria-de-imprevisao-nas-relacoes-contratuais.aspx>. Acesso em: 30 out. 2023.

BRASIL. Decreto-Lei Nº 911, de 01 de outubro de 1969. Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1969. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

BRASIL. Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

BRASIL. Lei Nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1990. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

BRASIL. Lei Nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

BRASIL. Tribunal De Justiça Do Distrito Federal E Dos Territórios. Acórdão 1133430, 20161110026164APC, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 17/10/2018, publicado no DJE: 29/10/2018. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/jurisprudencia-em-detalhes/execucao-e-cumprimento-de-sentenca/alienacao-fiduciaria-de-bem-imovel-leilao-nulidade-por-falta-de-intimacao-pessoal-do-devedor>. Acesso em: 30 out. 2023.

BRASIL. Tribunal De Justiça Do Distrito Federal E Dos Territórios. Processo eletrônico. 0711241-57.2020.8.07.0001. Relator: Min. LUIS FELIPE SALOMÃO. Brasília, DF, 2021. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201984277>. Acesso em: 30 out. 2023.

CHALHUB, Melhim. **Alienação Fiduciária - Negócio Fiduciário**. Grupo GEN, 2021. E-book. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 30 out. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE TRÂNSITO. Estabelece o Registro Nacional de Gravames – RENAGRAV e dispõe sobre o Registro de Contratos com cláusula de Alienação Fiduciária em operações financeiras, consórcio, Arrendamento Mercantil, Reserva de Domínio ou Penhor, nos órgãos ou entidades executivos de trânsito dos Estados e do Distrito Federal, para anotação no Certificado de Registro de Veículos – CRV. Brasília, DF. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2017.

DANTZGER, Afranio. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**. 3. ed. Grupo GEN, 2010. E-book. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4226-7/>. Acesso em: 30 out. 2023.

DE SÁ, Pedro; AMARAL, Ana. **Onerosidade excessiva na alienação fiduciária de coisa móvel**. Scientia Iuris, s. l. v. 16, n. 2, 2012.

FERREIA, Antonio. **Revisão Judicial de Contratos**: diálogo entre a doutrina e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. v. 1, n. 1. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

LEAL, Luciana. **A Onerosidade Excessiva no Ordenamento Jurídico Brasileiro**. Rio de Janeiro, 2008.

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Gabriela Alves Coutinho de Almeida

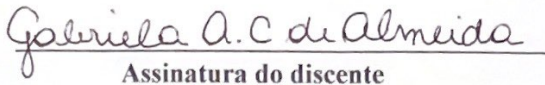
discente regularmente matriculado(a) na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito, matrícula nº 31924816, período 10º - noturno, turma 10S, tendo realizado o TCC com o título: ANALISE DA ONEROSIDADE EXCESSIVA NO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

sob a orientação do(a) Professor(a) MARCELO MARINELLI

declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 09 de novembro de 2023.


Gabriela A.C. de Almeida

Assinatura do discente