



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5003811-54.2025.4.04.0000/PR

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência em ação pelo procedimento comum objetivando o reconhecimento do direito de promover a purgação da mora e a suspensão de qualquer ato extrajudicial para com o bem imóvel (evento 6, DESPADEC1).

Sustenta a parte agravante, em síntese, a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade em razão da ausência de comprovação da intimação para purgação da mora. Invoca o direito constitucional à moradia.

Liminarmente, foi deferido o pedido de efeito suspensivo.

Intimada, a parte agravada contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação pelo procedimento comum objetivando o reconhecimento do direito de promover a purgação da mora e a suspensão de qualquer ato extrajudicial para com o bem imóvel.

A execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de forma excepcional de cobrança, só poderá ser realizada mediante obediência estrita a todos os ditames legais.

Conforme o disposto no artigo 22 da Lei nº 9.514/97, "*a alienação fiduciária 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. Com a constituição da propriedade fiduciária, mediante o registro do contrato no registro de imóveis, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel*".

O artigo 25 dessa mesma lei expressa que "*Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel*".

Todavia, em caso de inadimplência, resolve-se o contrato com a consolidação da propriedade do fiduciário, nos termos do artigo 26 da lei suprarreferida, *in verbis*:

"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.

§ 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.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por 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.

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27."

Na presente hipótese, tendo ocorrido inadimplemento das obrigações, o que é incontroverso, bem como a notificação pessoal da mutuária-fiduciante, sem a purga da mora, restou consolidada a propriedade em nome da fiduciária, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º, da Lei nº 9.514/97, conforme se verifica da averbação constante na matrícula do imóvel em questão (evento 1, MATRIMÓVEL5).

Consigne-se que o ofício de registro de imóveis goza de fé pública na realização de seus atos. Sendo assim, a presunção de veracidade da notificação somente pode ser afastada mediante prova concreta. A propósito:

AÇÃO ANULATÓRIA. CONTRATO BANCÁRIO. GARANTIA ATRAVÉS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. PURGA DA MORA. NÃO COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA DE JUNTADA DA CÓPIA DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. [...] 2. Ademais, é pacífica a jurisprudência deste Tribunal no sentido de que a certidão emitida pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis tem fé pública, só podendo ser infirmada por elementos concretos que possam colocar em dúvida a veracidade da declaração. [...] (TRF4, AC 5047443-83.2019.4.04.7100, Terceira Turma, Relator Sérgio Renato Tejada Garcia, juntado aos autos em 27/01/2021)

Considerando-se, pois, que o imóvel passou a integrar o patrimônio da instituição financeira, é permitido a ela promover leilão para a alienação do imóvel, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

Quanto à alegada possibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade, pertinente o seguinte acórdão do E. STJ:

*RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. APELAÇÃO. DESERÇÃO AFASTADA. EFETIVA COMPROVAÇÃO DO PREPARO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. **PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA.** PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. IMPOSIÇÃO LEGAL INERENTE AO RITO DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INOBSERVÂNCIA. MERA IRREGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*

1. Convém destacar que o recurso especial foi interposto contra decisão publicada após a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, sendo analisados os pressupostos de admissibilidade recursais à luz do regramento nele previsto (Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

2. O propósito recursal cinge-se a definir: i) a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjecto de alienação fiduciária, submetidos à Lei n. 9.514/1997, após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário; e ii) se é decadencial o prazo estabelecido no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 para a realização do leilão extrajudicial para a excussão da garantia.

3. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.

4. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior, à luz do CPC/1973, dispõe

que o preparo do recurso deve ser comprovado no ato de sua interposição, nos termos do art. 511, com a juntada da guia de recolhimento e do respectivo comprovante de pagamento.

5. Segundo o entendimento do STJ, a purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com garantia de alienação fiduciária, submetidos à disciplina da Lei n. 9.514/1997, é admitida no prazo de 15 (quinze) dias, conforme previsão do art. 26, § 1º, da lei de regência, ou a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação, com base no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei n. 9.514/1997.

6. Sobrevindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária.

7. Desse modo: i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

8. O prazo de 30 (trinta) dias para a promoção do leilão extrajudicial contido no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, por não se referir ao exercício de um direito potestativo do credor fiduciário, mas à observância de uma imposição legal - inerente ao próprio rito de execução extrajudicial da garantia -, não é decadencial, de forma que a sua extrapolação não extingue a obrigação de alienar o bem imóvel nem restaura o status quo ante das partes, acarretando apenas mera irregularidade, a impedir tão somente o agravamento da situação do fiduciante decorrente da demora imputável exclusivamente ao fiduciário.

9. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1649595/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2020, DJe 16/10/2020)

Neste contexto, para os procedimentos de consolidação da propriedade ocorridos após a vigência da Lei nº 13.465/2017, que introduziu o § 2º-B ao art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/66, a fim de permitir purga da mora até a assinatura do auto de arrematação.

Portanto, nas situações em que já legalmente consolidada a propriedade, caso dos autos, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, e não mais o direito purgar a mora.

Por fim, cumpre afastar a alegação de violação do direito à moradia, porquanto a sua efetivação não prescinde da quitação do valor mutuado junto ao agente financeiro. Nesta linha são os seguintes precedentes deste Tribunal:

SFH. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Legítimos os atos efetivados pela CEF, merece ser mantida integralmente a sentença. Imprescindível para efetivação do direito de moradia, se obtida esta mediante

mútuo financeiro, que este seja quitado. (TRF4, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5010696-74.2014.404.7112, 3ª TURMA, Juíza Federal SALISE MONTEIRO SANCHOTENE, POR UNANIMIDADE, JUNTADO AOS AUTOS EM 12/02/2015)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. SFH. CONTRATO DE MÚTUO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA. CONSOLIDADÇÃO DA PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE. PURGA DA MORA. DIREITO À MORADIA. 1. Em se tratando de relação contratual em que instituída alienação fiduciária do imóvel, enquanto não quitado o contrato, o mutuário/fiduciante detém única e exclusivamente a posse direta do bem imóvel, não sendo dele proprietário. 2. Nos termos do art. 25 da Lei 9.514/97, "Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel". Em contrapartida, em caso de inadimplência, resolve-se o contrato com a consolidação da propriedade do fiduciário. 3. Nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, ultrapassados regularmente os trâmites do art. 26, consolida-se a propriedade em nome do fiduciário, que poderá promover todos os atos expropriatórios tendentes à satisfação de seu crédito. 4. A alteração da Lei n. 9.514/97, operada pela Lei n. 13.465/2017, afastou a possibilidade de o mutuário purgar a mora até assinatura do auto de arrematação, com a incrementação do artigo 26-A, §2º, que permite a purgação da mora somente até data da averbação da consolidação da propriedade do imóvel em nome do banco. 5. Não há de ser acolhida a simples alegação de violação do direito à moradia ou à função social dos contratos, desprovida de suporte fático ou jurídico, certo que sua efetivação não prescinde do pagamento do valor mutuado junto ao agente financeiro. (TRF4, AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5018605-85.2022.4.04.0000, 3ª Turma, Desembargadora Federal V NIA HACK DE ALMEIDA, POR UNANIMIDADE, JUNTADO AOS AUTOS EM 06/07/2022)

Ante o exposto, voto por negar provimento ao agravo de instrumento.

Documento eletrônico assinado por **LUIZ ANTONIO BONAT, Desembargador Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **40004999978v3** e do código CRC **0a2d668e**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LUIZ ANTONIO BONAT
Data e Hora: 27/03/2025, às 13:41:33

5003811-54.2025.4.04.0000

40004999978.V3

Conferência de autenticidade emitida em 19/04/2025 00:49:35.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5003811-54.2025.4.04.0000/PR

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

EMENTA

EMENTA. DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. DIREITO DE PREFERÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência em ação pelo procedimento comum, objetivando o reconhecimento do direito de promover a purgação da mora e a suspensão de qualquer ato extrajudicial relacionado a bem imóvel.

2. Alegação da parte agravante de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade por falta de comprovação da intimação para purgação da mora e invocação do direito à moradia.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se, após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, ainda haveria possibilidade de purgação da mora pelo devedor fiduciante.

4. Examina-se também se houve efetiva intimação do fiduciante para fins de purgação da mora e eventual violação ao direito à moradia.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a execução extrajudicial da alienação fiduciária só é possível se observadas as exigências legais, incluindo a intimação pessoal do fiduciante para purgação da mora no prazo de quinze dias.

6. No caso concreto, restou demonstrado nos autos que a notificação foi devidamente realizada e que não houve purgação da mora, consolidando-se a propriedade em favor da credora fiduciária.

7. A Lei nº 13.465/2017, ao introduzir o § 2º-B no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, afastou a possibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade, assegurando ao fiduciante apenas o direito de preferência na aquisição do bem.

8. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que, após a referida alteração legislativa, a purgação da mora só pode ser realizada até a averbação da consolidação da propriedade no Registro de Imóveis (REsp 1649595/RS).

9. Quanto à invocação do direito à moradia, entende-se que este direito não prescinde da quitação do financiamento contratado (TRF4, APELAÇÃO CÍVEL Nº 5010696-74.2014.404.7112).

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: "Após a vigência da Lei nº 13.465/2017, a purgação da mora em contratos regidos pela Lei nº 9.514/97 só é possível até a averbação da consolidação da propriedade no Registro de Imóveis, assegurando-se ao fiduciante apenas o direito de preferência na aquisição do bem".

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 12ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu, por unanimidade, negar provimento ao agravo de instrumento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Curitiba, 26 de março de 2025.

Documento eletrônico assinado por **LUIZ ANTONIO BONAT, Desembargador Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **40004999979v7** e do código CRC **693456ce**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LUIZ ANTONIO BONAT
Data e Hora: 27/03/2025, às 13:41:33

5003811-54.2025.4.04.0000

40004999979.V7

Conferência de autenticidade emitida em 19/04/2025 00:49:35.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

**EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 19/03/2025 A
26/03/2025**

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5003811-54.2025.4.04.0000/PR

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

PROCURADOR(A): FÁBIO BENTO ALVES

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual, realizada no período de 19/03/2025, às 00:00, a 26/03/2025, às 16:00, na sequência 318, disponibilizada no DE de 10/03/2025.

Certifico que a 12ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 12ª TURMA DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

VOTANTE: DESEMBARGADORA FEDERAL GISELE LEMKE

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO PEDRO GEBRAN NETO

SUZANA ROESSING
Secretária

Conferência de autenticidade emitida em 19/04/2025 00:49:35.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas