



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004088-15.2018.4.04.7114/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

APELANTE: MATEUS FREDERICO FREITAS AHLERT (AUTOR)

APELADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

RELATÓRIO

Trata-se de apelação em face de sentença proferida em ação do procedimento comum, na qual se discutiu sobre a anulação do processo de consolidação da propriedade do imóvel de matrícula nº 69.722 do CRI de Lajeado, RS, objeto do Contrato Habitacional nº 144440553340-6.

A sentença julgou improcedente a ação, nos seguintes termos (evento 65, DOC1):

[..]

III - DISPOSITIVO

*Ante o exposto, rejeito a preliminar e **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido, resolvendo o mérito da demanda (art. 487, I, do CPC/2015), nos termos da fundamentação.*

Condeno a parte autora ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, os quais fixo-os em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 3º, do CPC. Suspensa a exigibilidade, em razão do benefício da gratuidade judiciária concedida.

Defiro o pedido de assistência e o benefício da AJG, formulados pelo adquirente do imóvel (51.1).

Na hipótese de interposição de recursos voluntários, intime-se a parte contrária para apresentação de contrarrazões, no devido prazo (15 dias úteis). Após, observadas as formalidade previstas nos §§ 1º e 2º do art. 1.010 do CPC remetam-se os autos ao Egr. TRF-4.

Certificado o trânsito em julgado e não remanescendo providências a serem adotadas, arquivem-se os autos.

Sentença publicada e registrada eletronicamente. Intimem-se.

[..]

Apela a parte autora (evento 72, DOC1), alegando que o credor fiduciário, ora recorrido, sequer tentou promover a intimação pessoal do recorrente limitando-se a promover a intimação por meio do oficial cartorário que não esgotou todos os meios para a intimação pessoal da devedora fiduciante. Assim, deve ser declarada a nulidade na forma de intimação do recorrente para a sua constituição em mora, ocasionando a nulidade de atos posteriores.

Pede, assim, o provimento da apelação para reformar a sentença.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O processo foi incluído em pauta.

É o relatório.

VOTO

Mérito

Examinando os autos e as alegações das partes, fico convencido do acerto da sentença de improcedência proferida pela **juíza federal Aline Lazzaron**, que transcrevo e adoto como razão de decidir, a saber:

[...]

II - FUNDAMENTAÇÃO

Preliminar de ausência de interesse de agir

A CEF arguiu a ausência de interesse de agir tendo em vista que a propriedade do imóvel foi consolidada em nome da Credora Fiduciária, conforme previsto no artigo 26, caput e §7º da Lei Federal nº 9514/97. Ressalta que a regular consolidação do imóvel retira por completo o interesse de agir da parte autora, carecendo a mesma de interesse processual.

Embora correta a afirmação da demandante, a possibilidade ou não de se apurar a regularidade do procedimento é matéria afeta ao mérito, com o qual a tese será apreciada.

Do pedido de assistência formulado pelo adquirente do imóvel (51.1).

O requerente RAFAEL KAPPLER, afirma que, juntamente com sua esposa, foram os vencedores da disputa de venda pública na modalidade de venda online, são os novos proprietários do imóvel, financiado junto à Caixa, conforme proposta de compra (51.3) e contrato de financiamento (51.4) e para a compra do qual desprenderam grande esforço, empenhando seus recursos a fim de adquiri-lo e pagar as prestações do financiamento. Ressalta ter interesse na lide, pois uma decisão favorável ao autor iria causar dano grave e irreparável, pois esse é o único imóvel que possui, do qual depende para residir com sua esposa e duas filhas menores. Requer a concessão do benefício da justiça gratuita.

De acordo com o art. 119, parágrafo único, do CPC, a assistência será admitida em qualquer procedimento e em todos os graus de jurisdição, recebendo o assistente o processo no estado em que se encontra.

*Considerando que há inegável interesse do requerente (art. 119 do CPC) e não havendo impugnação das partes (art. 120), intimadas nos eventos 52 e 53, **defiro o pedido de assistência.***

Inclua-se o requerente na autuação, na condição de assistente da CEF.

E à vista da declaração (51.2), defiro ao requerente o benefício da assistência judiciária gratuita. Anote-se.

Mérito

As questões relativas à análise e julgamento do caso foram suficientemente abordadas e resolvidas quando da apreciação dos pedidos de tutela, decisões confirmadas em sede de agravo, razão pela qual me reporto àqueles fundamentos para dar solução definitiva a este caso concreto.

Ao analisar o pedido liminar, este juízo assim se manifestou quanto ao mérito da discussão vertida no presente feito (E3.1).

"(...)

Da Tutela de Urgência

Em que pese a necessidade de emenda, item abaixo, passo a análise da tutela provisória de urgência.

Não resta demonstrada adimplência contratual, antes pelo contrário, a inadimplência é reconhecida pelo Autor.

*Quanto à suposta ausência de intimação para fins de purga da mora, insta ressaltar que na própria averbação da consolidação consta a instrução da documentação para fins de **registro** "instruída com Certidão expedida pelo **Registro de Imóveis** de Lajeado/RS, em 08 de maio de 2018, comprovando o decurso de prazo legal sem a purgação da mora pelo devedor fiduciante, Mateus Frederico Ahlert ..." (v.g. AV-7/69.722, MATRIMÓVELA, e. 1).*

*A única exigibilidade é a notificação pessoal para purga da mora, e o **registro** da Consolidação da Propriedade na matrícula é dotado de fé-pública, e aponta para a regularidade do procedimento expropriatório.*

A presunção juris tantum do registro da consolidação na matrícula, ou da certidão do Registrador responsável significa que caberia à parte autora trazer ao menos indícios de que o procedimento estaria eivado de vícios, não cabendo a mera alegação. A veracidade dos fatos deve ser objeto de instrução, e não dá ensejo à concessão da medida de urgência. Desse modo, prima facie, para fins de tutela de urgência, ausente o fumus boni iuris da medida pleiteada para fins de desconstituição da validade da afirmação lançada pelo Registro de Imóveis no tocante à purga da mora.

No tocante à purga da mora para procedimentos de consolidação não importa apenas o pagamento do débito que denotou no início do procedimento extrajudicial, mas da INTEGRALIDADE da dívida, acrescido, inclusive, dos gastos com a execução extrajudicial, a que deu causa o mutuário e que foram suportados pela Ré, nos termos da iterativa jurisprudência, o que não restou

demonstrado nestes autos. Nesse mister, não cabe à CEF a juntada de cálculos para viabilizar a purga da mora ao autor, por que o tempo para tanto já transcorreu. Ademais, ciente dos termos das cláusulas contratuais firmadas, compete exclusivamente ao autor apurar o valor devido pelos meios que dispõe, já que a extinção do contrato pela consolidação da garantia impossibilita a CEF de obter tais informações de forma tão rápida, a considerar o tempo de inércia do autor e da consolidação levada a efeito.

Ademais disso, é pouco crível que a parte autora, inadimplente, não tivesse consciência de que a credora tomaria as providências cabíveis para a retomada do imóvel dado em garantia, permanecendo inerte diante desta real possibilidade.

Quanto ao depósito do valor explicitado pelo autor na inicial fica por sua conta e risco e não representa qualquer óbice ao oferecimento do bem à venda, por que, repito, já integra o patrimônio da demandada.

Isso porque na modalidade de alienação fiduciária em garantia, a propriedade resolúvel permanece com a Caixa Econômica Federal, que mantém-se como proprietária, transferindo somente a posse ao devedor, razão pela qual o procedimento expropriatório tem como escopo consolidar esse fracionamento.

A mera intenção de regularizar a dívida não implica pagamento, na medida em que depósito judicial independe de autorização judicial.

Além disso, não há notícia concreta nos autos de designação de leilão extrajudicial do imóvel em questão, conforme assegurado ao credor fiduciário no art. 27 da Lei nº 9.514/97, não restando demonstrado o perigo de dano que justifique a mitigação do contraditório.

Nesses termos, **indefiro** os pedidos de tutela de urgência.

(...)"

O indeferimento dos pedidos de antecipação de tutela foi mantido no E12.1. Da decisão em questão, a parte ré interpôs agravo de instrumento (processo 5033476-62.2018.4.04.0000/TRF4, evento 13, RELVOTO2), ao qual foi negado provimento.

A parte autora apresentou novo pedido de tutela, indeferido no E23.1, nos seguintes termos:

"(...)

Da tutela.

Superada estas questões, passo à análise do pleito antecipatório formulado nos autos.

Para a concessão de tutela de urgência, exige o art. 300 do Código de Processo Civil a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso, a parte autora afirma que o bem imóvel foi efetivamente consolidado em favor da CEF, conforme cópia da matrícula anexada, mas, no entanto, não foi realizado o regular procedimento administrativo, especialmente a intimação para purgar a mora.

Em que pesem as alegações, na atual situação no plano material, a verossimilhança estabelece-se em favor da regularidade do procedimento.

Nada obstante todo o discurso quanto à ilegalidade do procedimento, observa-se, ainda, que não há qualquer intenção contundente de regularização da dívida, o que contribui para enfraquecer as razões empreendidas na petição inicial e emendas.

Destaco que a consolidação da propriedade em favor da Caixa bem como sua futura alienação através de leilão estão previstas no contrato.

Em relação ao alegado engodo praticado pelos funcionários da CEF, os quais, segundo alegações da parte autora, não informaram de forma clara a gravidade da situação, esta não se sustenta pela grande troca de e-mail e tentativas de contatos telefônicos (o autor mudou o número do telefone e não alterou nos cadastros da CEF). Exemplo, cito e-mail trocados pelas partes (e.21, EMAIL7):

Fl 43 (09.06.2016).

-Oi Marines, bom dia!

Ontem eu tentei entrar em contato com a agência mas parece que os telefones não estavam funcionando.

Escrevo pois ontem venceu a terceira parcela do financiamento habitacional, eu sei que vencendo a terceira ocorre a cobrança das três parcelas juntas, eu infelizmente não consegui o recurso para ao menos quitar uma mais atrasada, eu estava cuidando para deixar uma ou eventualmente duas em aberto, mas este mês me apertei.

Existe algo que possa ser feito para evitar ainda a cobrança das três parcelas de forma única?

Aguardo tuas orientações.

Obrigado

Fl. 42 (13.06.2016)

Mateus,

Realmente você está com três parcelas em atraso, inclusive foi deixado na sua Caixa de Correio uma intimação com prazo de 3 dia para efetuar o pagamento das parcelas em atraso.

Vamos fazer o seguinte: faz o pagamento de uma prestação hoje sem falta e até o dia 24/06 você paga mais uma, combinado?

Você também está utilizando o limite de cheque especial, temos a opção de renegociar ele. Veja as condições com seu gerente de contas Gilberto (gilberto.feine@caixa.gov.br)

Fl. 77 (12.09.2017).

Bom dia Mateus

Estamos te enviando boleto de uma prestação para pagamento amanhã.

Mas você deve estar ciente da intimação que tem em Cartório, e a baixa desta intimação ocorrerá apenas quando do pagamento de todas atrasadas.

Nos le em copia o Lucas Petter que é seu gerente, qualquer duvida vc pode contatá-lo.

Fls. 4 e 5 (16.01.2018)

A situação do teu financiamento está cada dia mais complicada. É do teu conhecimento que estamos com a certidão de consolidação do imóvel em mãos, e que a qualquer momento podemos solicitar a emissão da guia do ITBI e transferir o imóvel para o nome da CAIXA, caso o pagamento não seja efetuado.

Aguardamos retorno com o comprovante de pagamento da parcela anexa e pagamento das demais que constam em atraso ainda no mês de janeiro.

Fl 25 (21.02.2018)

Mateus , Boa tarde!!!

Preciso urgentemente de uma posição, não sei mais o que dizer para nossa Superintendência, pelo menos uma parcela tem que ser paga este mês.

Fl. 24 (26.02.2018)

Mateus, Boa Tarde!!!

Não recebi nenhuma posição tua!!! Como te falei, temos que resolver esta situação. Este mês é menor, temos até quarta, para enviar a superintendência o comprovante de pagamento.

Fl. 19 (08.03.2018).

Mateus, Bom dia!!

Não visualizei o pagamento do boleto, tu ainda tens alguma dívida? Peço que me avise se não vais pagar, para que possamos seguir com o processo de consolidação, não podemos mais esperar. Sei que o valor é alto, mas infelizmente enquanto pagares as parcelas atrasadas estás sujeito à custos adicionais, tanto de multa e juros, como cartoriais.

Fl. 17 (05.04.2018).

Mateus, Bom dia!!!

Precisamos de uma definição urgente!!! Passaram-se quase 01 mês do último pagamento. Sem grifos nos originais.

Assim, a alegação da parte é despida de substrato jurídico. Os documentos carreados aos autos dão conta que desde, no mínimo, junho de 2016 a parte autora estava ciente da sua inadimplência e das consequências advindas. Durante todo este período, quase dois anos, o Autor poderia ter quitado a dívida, se era do seu interesse.

De qualquer forma, cabe ressaltar que não há dúvida sobre o fato de o autor estar ciente para purga a mora, sendo que a incorrência desse pagamento tinha consequências legais (consolidação da propriedade e venda) que foram

referidas no contrato e já eram de conhecimento da demandante.

Portanto, **indefiro** o pedido da parte autora.

(...)"

Em face da decisão, a parte autora interpôs novo agravo de instrumento processo 5038037-32.2018.4.04.0000/TRF4, evento 14, RELVOTO2, ao qual foi negado provimento, acrescentando-se às razões de decidir os fundamentos ali expostos:

"(...)

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão pela qual, mais uma vez, foi negado o pedido de tutela de urgência no sentido de suspender os atos expropriatórios.

Assim como nas razões expendidas no agravo de instrumento nº 50334766220184040000, o recorrente sustenta que os prepostos da Caixa repassaram informações e orientações irregulares e que a notificação para purga da mora é nula, pois estaria residindo em hotéis e flat's em outros Estados, na época e até os dias de hoje. Acrescenta que quando foi indeferido o pleito de suspensão imediata de execução extrajudicial, o juízo não dispunha de elementos comprobatórios, porém, na sua última petição (Evento nº 22, Doc. nº 01) juntou dezenas de documentos a amparar a pretensão.

(...)

Quando da análise do pedido de tutela de urgência, foi proferida a seguinte decisão:

'(...) Sinale-se, inicialmente, que o agravante renova as alegações contidas no agravo de instrumento nº 50334766220184040000, ao argumento de que desta vez estão amparadas em farta documentação comprobatória.

Anteriormente ao ajuizamento do presente recurso, a DD Relatora do Agravo nº 50334766220184040000, proferiu decisão nos seguintes termos:

"Trata-se de agravo de instrumento, com pedido antecipatório, interposto em face de decisão que indeferiu a tutela de urgência, nos autos da Ação de Procedimento Comum nº 50040881520184047114, movida por Mateus Frederico Freitas Ahlert contra a Caixa Econômica Federal, visando a anulação do processo de consolidação da propriedade do imóvel de matrícula nº 69.722 do CRI de Lajeado, RS, objeto do Contrato Habitacional nº 144440553340-6.

Em suas razões, o agravante aponta irregularidade existente no processo de consolidação da propriedade, tais como, ausência de notificação válida e pendência de negociação entre as partes, alegando que, de um lado a Agravada tratava a forma de pagamento de parcelas em atraso, e de outro providenciava no encaminhamento da consolidação da propriedade. Sustentou que desde 01/03/2017 até os dias de hoje, juntamente com seu esposo, está residindo em Flat's e/ou hotéis, no Rio de Janeiro, Curitiba e Florianópolis, por força de compromissos profissionais - Evento nº 66 ao 75 – o que dá lastro à evidente nulidade da notificação que culmina na consolidação de propriedade e início do procedimento de leilão extrajudicial. Alegou urgência ante a iminente designação de leilão.

(...)

O exame do pedido do requerente pressupõe a análise dos dispositivos contidos na Lei que rege o contrato em discussão, Lei nº 9.514/97, que, no tocante à alienação fiduciária de imóvel, dispõe:

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.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

II - o direito de uso especial para fins de moradia;

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;

IV - a propriedade superficiária.

IV - a propriedade superficiária.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

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

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.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

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.

Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente **Registro de Imóveis** efetuará o cancelamento do **registro** da propriedade fiduciária.

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. (...)

Da leitura do texto legal, em especial do conteúdo do artigo 26, vencida e não paga a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, no caso, a Caixa Econômica Federal, instituição financeira que possui a propriedade indireta do imóvel, fato esse averbado na matrícula do imóvel em 08/06/2018 (ev. 1 - MATRIMÓVEL4).

No tocante à alegação de ausência de notificação para purga da mora, condição prevista em lei para a efetivação da consolidação da propriedade do imóvel em favor da CEF, verifica-se que o escrevente compareceu por duas oportunidades no endereço do agravante - Rua Juvenal José Pinto, nº 244, Bairro Moinhos D'Água -, sem que o notificando fosse encontrado, de sorte que procedeu à intimação por hora certa, nos termos do art. 26, § 3º-A, da Lei nº 9.514/97 (ev. 10 - OUT5 e OUT6).

Art. 26 - ...

§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de **registro de imóveis** ou de **registro de títulos e documentos** ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se

subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Em que pesem as alegações do agravante de que se encontrava ausente por conta de seus compromissos profissionais, residindo temporariamente em hotéis e flat's, observo que é sua responsabilidade informar endereço certo para recebimento de correspondências e avisos, não bastando, tais considerações, para invalidar a notificação realizada. (Grifei)

No tocante ao argumento de que a instituição financeira teria agido de má-fé ao efetivar a consolidação da propriedade ao mesmo tempo em que entabulava negociações com o devedor, pelo teor das correspondências trocadas entre as partes, juntadas com a inicial do recurso, conclui-se que representaram tentativas frustradas, de parte do credor, de ver adimplida a dívida, a fim de evitar a consolidação da propriedade sobre o imóvel.

Ademais, incorrendo depósito para purga da mora, não se verifica a probabilidade do direito alegado e, neste caso, é de ser indeferido o pedido de tutela de urgência, prestigiando-se, assim, a apreciação dos fatos da causa pelo juízo de origem, o qual está próximo das partes e dos fatos, não existindo nos autos situação que justifique, nesse momento processual, alteração do que foi decidido.

Isto posto, indefiro o pedido de tutela de urgência.

Intimem-se, sendo que a parte agravada, inclusive, para os fins do art. 1.019, II, do CPC/2015.'

Com efeito, analisando os documentos juntados - trocas de mensagens entre o autor e os servidores da Caixa, áudios de telefonemas e vídeos, bem como mensagens trocadas com os seus vizinhos -, não se verifica hipótese de reversão do quadro já desenhado anteriormente.

As negociações mencionadas não passaram de tentativas frustradas, de parte do credor, de ver adimplida a dívida, a fim de evitar a consolidação da propriedade sobre o imóvel.

Quanto à notificação para purga da mora, não veio aos autos nenhum elemento novo suficiente para que nova decisão em sentido inverso seja proferida, considerando que a notificação foi feita por hora certa, diante da impossibilidade de localizar o agravante em sua residência.

Por fim, observo que o agravante, em ligação telefônica com o gerente da Caixa Econômica Federal, fez ilações no sentido de que as trocas de mensagens por telefone celular particular de servidoras da Caixa constituíram uma prática criminosa. Saliento que o áudio referido, em que pese apresentado como "prova", pelo agravante, não diz respeito ao objeto da ação e, a persistir o descontentamento com o procedimento dos funcionários, cabe ao recorrente, querendo, mover ação própria (ev. 19 - AUDIO1 - a/p 16:40).

Isto posto, indefiro o pedido de tutela de urgência. (...)"

Inexiste razão para alterar o entendimento inicial, cuja fundamentação integra-se ao voto.

Dispositivo

Ante o exposto, voto por negar provimento ao agravo de instrumento e julgar prejudicado o agravo interno interposto por MATEUS FREDERICO FREITAS AHLERT."

Em cognição exauriente, verifica-se que não restou demonstrada a existência de qualquer vício no procedimento de consolidação da propriedade.

Em que pese a situação pessoal narrada pela parte autora, a inadimplência contratual autoriza o início do procedimento de consolidação da propriedade, nos termos do contrato entabulado entre as partes.

No caso em tela, portanto, não há qualquer vício na conduta da Caixa Econômica Federal, que está no exercício regular de um direito previsto no ordenamento jurídico.

Nesse contexto, a improcedência da demanda é medida que se impõe.

[..]

O que foi trazido nas razões de recurso não me parece suficiente para alterar o que foi decidido, mantendo o resultado do processo e não vendo motivo para reforma da sentença, pois:

Da notificação por hora certa

A execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97, por ser forma excepcional de cobrança, só pode ser efetivada mediante estrita observância dos ditames legais.

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.*

§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que

designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) (grifei).

§ 3º-B. *Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

§ 4º *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. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)*

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

Evidente, pois, que a intimação para purgação da mora (art. 26, §1º) deve ser feita pessoalmente (art. 26, §3º) sendo que, havendo suspeita motivada de ocultação, é permitido intimar qualquer pessoa da família ou qualquer vizinho procedendo a notificação por hora certa (art. 26, § 3º-A).

No caso em exame, o conjunto probatório evidencia que o autor interrompeu o pagamento das prestações mensais do contrato de mútuo nº 144440553340-6 no primeiro semestre de 2016, razão pela qual a CEF deflagrou, em 23/05/2018, o procedimento extrajudicial para consolidação da propriedade imóvel, na forma prevista no § 1º do art. 26 da Lei nº 9.514/97. A dinâmica do procedimento foi explicitada na certidão expedida pelo Oficial do **Registro** de Títulos e Documentos de Lajeado em 23/04/2018 (evento 40, DOC4):

CERTIFICO que nos dias 13.04.2018, às 10:00h e 17.04.2018, às 14:25h, o escrevente designado esteve no endereço supramencionado, sito à Rua Juvenal José Pinto, nº. 244, Bairro Moinhos D'Água, neste Município, não logrando êxito em localizar a pessoa a ser notificada, tendo deixado ao local pedidos de comparecimento a esta serventia, inclusive com indicação de telefone para contato, os quais não foram atendidos. Certifico mais, que ante a indícios de ocultação do notificado, iniciei o procedimento para a intimação por hora certa, consoante o disposto no artigo 26, § 3º-A da Lei 9.514/97, com aplicação subsidiária dos artigos 252, 253 e 254 da Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil). Neste sentido, em data de 19.04.2018, às 15:15h o escrevente designado retornou ao endereço do notificado, onde deixou aviso à Srª. Andressa Selzler – moradora vizinha do sobrado 03, ao nº. 260, da mesma rua, para que fosse entregue ao notificado –, definindo hora e data para a realização da intimação (certidão anexa). Finalmente, no dia designado de 20.04.2018, às 11:00h, o escrevente retornou ao endereço de cumprimento onde realizou a intimação por hora certa, por não haver localizado o senhor **MATEUS FREDERICO AHLERT**, deixando na caixa de correios uma via da notificação extrajudicial. Dou fé.


Lajeado, 23 de abril de 2018.

Henrique Vivian
Escrevente

Pois bem, analisando-se a certidão acima colacionada, observa-se que foram atendidas as disposições legais para notificação com hora certa. O Oficial de Justiça registrou as diligências efetuadas para a localização do intimando em sua residência, as quais restaram frustradas, mesmo depois de diversos avisos. Tal situação é suficiente para caracterizar a intenção de ocultação da parte.


Posteriormente, verifica-se que a matrícula do imóvel (evento 1, DOC4) registra o fato de que a consolidação da propriedade se deu à vista da não purgação da mora pelo devedor, após a sua regular intimação, nos termos da seguinte certidão (evento 40, DOC2):

CERTIDÃO

CERTIFICO, para os fins do disposto no parágrafo 7º, do artigo 26, da Lei federal n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, que o mutuário MATEUS FREDERICO AHLERT, inscrito no CPF/MF sob nº 834.788.410-20, foi devidamente intimado por hora certa em 20 (vinte) de abril de 2018, por meio do Registro de Títulos e Documentos de Lajeado, conforme preceitua o artigo 26, § 3º-A da Lei federal nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, nos termos do pedido encaminhado pela credora, Caixa Econômica Federal, acerca da purgação da mora de três parcelas devidas da dívida garantida por Alienação Fiduciária objeto do R-5-69.722/Livro n.º 2-RG. Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias, não ocorreu a purgação do débito, por esta razão, expede-se a presente certidão para efeitos de averbação da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, desde que acompanhada do comprovante de recolhimento do respectivo imposto de transmissão. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Eu,  Augusto Stahlhofer (Registrador-Substituto) subscrevo, dato e assino.

Lajeado, 8 de maio de 2018.

o de Imóveis de Lajeado - RS
CERTIDÃO
Esta cópia fotostática é reprodução fiel do
original neste ofício, que autentico. DOU FÉ.
02 JUL 2018
Bortolin Lisboa - Registradores de Imóveis


Augusto Stahlhofer
Registrador-Substituto

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, o que não se caracterizou no caso concreto.

Nesse sentido, cito precedente desta Turma em caso análogo:

SFH. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. REGULARIDADE. VIOLAÇÃO DE PRINCÍPIOS. NÃO CONFIGURADA. 1. *Trata-se 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 imóvel, não sendo dele proprietário. A posse indireta e a propriedade resolúvel são do agente fiduciário, sendo a condição resolutiva o implemento de todas as previsões contratuais.* 2. *Nos termos da sentença, "segundo certidão expedida pelo Oficial Registrador do Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição de Curitiba, nos dias 07, 08, 11/11/2017 e 14 e 15/12/2017, compareceu no endereço do imóvel a fim de proceder à notificação da mutuária quanto ao atraso no pagamento das prestações oriundas do contrato em questão, e do prazo de 15 dias para purgar a mora, no que não obteve sucesso. Procedeu-se, então, a notificação por hora certa, que foi entregue à vizinha. No dia 18/12/2017, retornaram ao endereço sem sucesso (ev. 31, not5)". O documento é revestido de fé pública, pelo que não há que se falar em ausência de intimação da autora quanto ao ato.* 3. *Não merece guarida 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, que (vale lembrar) se constitui em verbas públicas. (TRF4, AC 5057580-70.2018.4.04.7000, TERCEIRA TURMA, Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER, juntado aos autos em 23/02/2021) (grifei).*

Em conclusão, não há vício a reconhecer no procedimento adotado pelo notificante, nem invalidade a reconhecer na notificação.

Portanto, não merece provimento o apelo, devendo a sentença ser mantida integralmente.

Honorários advocatícios relativos à sucumbência recursal

A majoração dos honorários em decorrência da sucumbência recursal, conforme preconizado pelo STJ, depende da presença dos seguintes requisitos: (a) que o recurso seja regulado pelo CPC de 2015; (b) que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido; (c) que a parte recorrente tenha sido condenada em honorários no primeiro grau, de forma a poder a verba honorária ser majorada pelo Tribunal. Atendidos esses requisitos, a majoração dos honorários é cabível, independentemente da apresentação de contrarrazões pela parte recorrida.

No caso dos autos, estão presentes os requisitos exigidos pela jurisprudência, impondo-se a majoração em desfavor do apelante. Com base no art. 85, §11, do CPC de 2015, majoro os honorários advocatícios em 10%, percentual incidente sobre a verba honorária fixada na sentença.

Supensa a exigibilidade por ser a parte beneficiária da AJG (evento 23, DOC1, do processo originário)

Prequestionamento

Para evitar futuros embargos, dou expressamente por prequestionados todos os dispositivos constitucionais e infraconstitucionais indicados pelas partes no processo. A repetição de todos os dispositivos é desnecessária, para evitar tautologia.

Dispositivo

Ante o exposto, voto por **negar provimento** à apelação, nos termos da fundamentação.

Documento eletrônico assinado por **CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, 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 **40004190608v10** e do código CRC **cee81f23**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

Data e Hora: 1/12/2023, às 17:49:23

5004088-15.2018.4.04.7114

40004190608.V10

Conferência de autenticidade emitida em 25/01/2024 01:51:03.



Poder Judiciário **TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004088-15.2018.4.04.7114/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

APELANTE: MATEUS FREDERICO FREITAS AHLERT (AUTOR)

APELADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. NOTIFICAÇÃO POR HORA CERTA. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. ART. 26, §3º-A, DA LEI 9.514/97.

1. Dispõe o art. 26, §3º-A, da Lei 9.514/97: "*Quando, por duas vezes, o oficial de **registro** de **imóveis** ou de **registro** de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)*".

2. 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, o que não se caracterizou no caso concreto.

3. Apelação desprovida.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu, por unanimidade, negar provimento à apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 28 de novembro de 2023.

Documento eletrônico assinado por **CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, 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 **40004190609v3** e do código CRC **bbe11c3c**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): **CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR**
Data e Hora: 1/12/2023, às 17:49:23

5004088-15.2018.4.04.7114

40004190609.V3

Conferência de autenticidade emitida em 25/01/2024 01:51:03.



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 20/11/2023 A 28/11/2023

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004088-15.2018.4.04.7114/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGER RAUPP RIOS

PROCURADOR(A): CAROLINA DA SILVEIRA MEDEIROS

APELANTE: MATEUS FREDERICO FREITAS AHLERT (AUTOR)

ADVOGADO(A): GUILHERME SCHMITT MENEZES (OAB RS050636)

APELADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual, realizada no período de 20/11/2023, às 00:00, a 28/11/2023, às 16:00, na sequência 328, disponibilizada no DE de 08/11/2023.

Certifico que a 3ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 3ª TURMA DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGER RAUPP RIOS

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL ROGERIO FAVRETO

GILBERTO FLORES DO NASCIMENTO
Secretário

Conferência de autenticidade emitida em 25/01/2024 01:51:03.