



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5019960-67.2021.4.04.0000/PR

RELATOR: JUIZ FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

AGRAVANTE: OTAVIANO DEBOSSAN RAIMUNDO

AGRAVADO: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu o pedido de anulação do certame de praxeamento de imóvel (evento 173, DESPADEC1).

Agrava OTAVIANO DEBOSSAN RAIMUNDO enfatizando que firmou acordo com a EMGEA e retomou a quitação das prestações. Ainda afirma que não foi cientificada da realização da praça, o que eiva de nulidade do procedimento.

Com contrarrazões, vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Peço dia.

VOTO

Em casos de inadimplência é previsão contratual e legal intimação para purgar a mora e consolidação da propriedade ao agente financeiro, com subsequente leilão, para o qual a mutuária inadimplente deverá ser intimada para exercer, se houver interesse, seu direito de preferência. Sobre a consolidação da propriedade em mútuo habitacional vinculado ao Sistema de Financiamento Imobiliário assim estabelece a Lei n.º 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.

§ 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)**

§ 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 noutro 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, convalescerá 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.

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo. **(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)**

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

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.

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. "

Portanto, à luz da legislação, na hipótese de inadimplemento contratual e após o prazo de carência estabelecido contratualmente, o credor deverá promover a intimação do devedor por meio do Cartório de Registro de Imóveis para que purgue a mora no prazo de 15 (quinze) dias.

Não paga a dívida no referido prazo, a propriedade do imóvel será consolidada em nome do agente fiduciário, o qual, em 30 (trinta) dias, estará autorizado a promover o praxeamento do imóvel para fim de satisfação do crédito.

Após a consolidação da propriedade, 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.

Segundo a posição do STJ, no que tange à sucessão legislativa da matéria:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. 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. PRECEDENTE ESPECÍFICO DESTA TERCEIRA TURMA.

1. Controvérsia em torno da possibilidade de purgação da mora pelo devedor até a data de lavratura do auto de arrematação do imóvel, sendo alegada a violação da regra do art. 34 da Lei 9.514/97.

2. Precedente específico desta Terceira Turma analisando essa questão sob o

prisma de duas situações distintas e sucessivas ensejadas pela edição da Lei 13.465, de 11/07/2017, que alterou o art. 34 da Lei 9.514/97 (REsp 1649595/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2020, DJe 16/10/2020).

3. No período anterior à Lei n. 13.465/2017, a purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com garantia de alienação fiduciária, submetidos à disciplina da Lei n. 9.514/1997, era 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 (REsp 1.649.595/RS).

4. "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." (REsp 1.649.595/RS)

5. "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." (REsp 1.649.595/RS).

*6. No caso, a demanda foi proposta pelo devedor recorrente apenas em 25/09/2017, buscando suspender os leilões aprazados para os dias 27/09/2017 e 04/10/2017, e requerendo autorização para depositar em juízo os valores para **purgar a mora**.*

7. Reconhecimento pelo acórdão recorrido de que a consolidação da propriedade em nome do credor recorrido ocorrera em 30.08.2017, quando já vigente a regra do art. 27, §2º-B, da Lei 9.514/1997, com a redação dada pela Lei 13.465/2017.

8. Acórdão recorrido em perfeita sintonia com o precedente desta Terceira Turma. 9. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, DESPROVIDO.

(REsp 1818156/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/06/2021, DJe 18/06/2021)

No caso dos autos, após noticiado que o imóvel objeto da presente demanda foi arrematado em 2ª praça, na data de 15/04/2021, por Marcio Antonio Pimenta da Silva (CPF. 716.392.686-34) pelo valor de R\$ 135.000,00 - ev.164:autoarrem1, o executado, em ev170, requereu a anulação do certame, bem como a homologação de acordo entabulado extrajudicialmente junto à EMGEA, cujas tratativas iniciou-se a partir do ajuizamento dos Embargos de Terceiro sob nº 5055385-44.2020.4.04.7000 pela sua ex-esposa, Sra. Cintia Ferreira da Cruz.

No presente caso, o executado insurge-se, basicamente, em face da arrematação realizada em 15/04/2021, alegando que não foi oportunizado à terceira interessada e residente no imóvel (Cintia Ferreira) para manifestar acerca do leilão após a decisão do ev.138, bem como que, diante do acordo extrajudicial efetivado junto à EMGEA, o certame deve ser anulado.

Quanto à intimação dos executados, o agravante foi devidamente intimado, através de seu procurador, do edital nº 700009902605, de designação dos leilões, conforme se vê do evento 151.

Quanto ao acordo junto à EMGEA data, em tese de 29/04/2021, enquanto o imóvel penhorado foi arrematado em hasta pública na data de 15/04/2021. Ademais, não foi juntado qualquer termo de transação ou manifestação da exequente que justifique a sua homologação mas tão somente um dado retirado pela internet de que o contrato nº 816331000527 foi negociado com sucesso (evento 170, OUT2), e não foi comprovado qualquer pagamento.

Corretas, portanto, as conclusões a quo no sentido de que *"se não bastasse, a parte executada tinha plena ciência dos leilões designados (ev151), motivo pelo qual deveria ter se manifestado até a publicação do edital de leilão e não após a arrematação por terceiro de boa-fé, o qual poderá sofrer prejuízos no caso de cancelamento do certame, uma vez que já efetuado o pagamento e apresentados os documentos necessários, conforme informado pelo leiloeiro em ev164:pet5. Portanto, fulminada a pretensão da parte executada pela preclusão temporal. Além disso, considerando que não ocorreu, no caso sob exame, nenhuma das hipóteses previstas no artigo 903 do CPC, bem como a fim de evitar a desmoralização de um ato judicial solene, como é o caso da expropriação em hasta pública de bens penhorados a devedores recalcitrantes, deve ser resguardado o direito do arrematante ao recebimento da coisa arrematada."*

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

Documento eletrônico assinado por **LUIZ ANTONIO BONAT, Juiz Federal Convocado**, 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 **40003504716v3** e do código CRC **b57ae90f**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LUIZ ANTONIO BONAT
Data e Hora: 6/10/2022, às 14:13:52

5019960-67.2021.4.04.0000

40003504716.V3

Conferência de autenticidade emitida em 20/10/2022 16:29:20.



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5019960-67.2021.4.04.0000/PR

RELATOR: JUIZ FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

AGRAVANTE: OTAVIANO DEBOSSAN RAIMUNDO

AGRAVADO: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. SFH. ANULAÇÃO DE LEILÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Na hipótese de inadimplemento contratual do SFH com alienação fiduciária e após o prazo de carência estabelecido contratualmente, o credor deverá promover a intimação do devedor por meio do Cartório de Registro de Imóveis para que purgue a mora no prazo de 15 (quinze) dias. Não paga a dívida no referido prazo, a propriedade do imóvel será consolidada em nome do agente fiduciário, o qual, em 30 (trinta) dias, estará autorizado a promover o praxeamento do imóvel para fim de satisfação do crédito. Após a consolidação da propriedade, 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.

2. Não comprovado acordo ou pagamento da dívida nos termos da legislação de regência, hígido o cumprimento das etapas legais e do praxeamento 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, 05 de outubro de 2022.

Documento eletrônico assinado por **LUIZ ANTONIO BONAT, Juiz Federal Convocado**, 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 **40003504717v3** e do código CRC **cdabd4ea**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): LUIZ ANTONIO BONAT

Data e Hora: 6/10/2022, às 14:13:52

Conferência de autenticidade emitida em 20/10/2022 16:29:20.



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 28/09/2022
A 05/10/2022

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5019960-67.2021.4.04.0000/PR

RELATOR: JUIZ FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO PEDRO GEBRAN NETO

PROCURADOR(A): SERGIO CRUZ ARENHART

AGRAVANTE: OTAVIANO DEBOSSAN RAIMUNDO

ADVOGADO: JULIANA KELLY DOS REIS MACHADO (OAB PR090041)

AGRAVADO: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual, realizada no período de 28/09/2022, às 00:00, a 05/10/2022, às 16:00, na sequência 186, disponibilizada no DE de 16/09/2022.

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: JUIZ FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

VOTANTE: JUIZ FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

VOTANTE: JUÍZA FEDERAL GISELE LEMKE

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO PEDRO GEBRAN NETO

SUZANA ROESSING
Secretária

Conferência de autenticidade emitida em 20/10/2022 16:29:20.