



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5036021-32.2023.4.04.0000/PR

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

AGRAVANTE: ANGELA CRISTINA DE OLIVEIRA

AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

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 a declaração de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade em favor da CEF referente ao imóvel alienado fiduciariamente em garantia no SFH (evento 4, 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, bem como da notificação acerca da data de realização dos leilões.

Liminarmente, foi indeferido o pedido de efeito suspensivo.

Intimada, a parte agravada não apresentou contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

A decisão inaugural foi proferida nos termos que transcrevo:

Nos termos do art. 1.019, I, do CPC, o Relator poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir a pretensão recursal total ou parcialmente, em antecipação de tutela, quando forem atendidos, cumulativamente, os requisitos do art. 995, do CPC: a) risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação; b) se ficar demonstrada a probabilidade do recurso.

Trata-se, na origem, de ação pelo procedimento comum objetivando a declaração de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade em favor da CEF referente ao imóvel alienado fiduciariamente em garantia no SFH.

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 supracitada, 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 noutro 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 do fiduciário, 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, o qual não foi apresentada no caso presente. 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 necessidade de intimação/notificação do devedor acerca da data de realizações dos leilões, verifica-se que houve alteração do art. 27 da Lei nº 9.514/97 pela Lei nº 13.565/2017, ao qual foram acrescentados dois parágrafos, senão vejamos:

2º-A. Para os fins do disposto nos § 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Logo, de acordo com a alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 27 da Lei nº 9.514/1997, o devedor deverá ser intimado/notificado acerca da data de realização dos leilões a fim de que possa exercer o direito de

preferência para adquirir o imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida.

No caso dos autos, a autora juntou, com a inicial, o edital de realização dos leilões designados para os dias 17/10/2023 e 24/10/2023 (evento 1, EDITAL8), o que demonstra a inequívoca ciência quanto às datas aprazadas para as hastas públicas. Deste modo, não restou demonstrado qualquer prejuízo, tendo em vista que poderá, se for o caso, exercer seu direito de preferência.

No que diz respeito à possibilidade de purga da mora, 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. 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.

Deste modo, muito embora presente a urgência da medida, porquanto a data do 1º leilão foi marcada para o dia 17/10/2023 (evento 1, EDITAL8), não há probabilidade do direito, porquanto não evidenciada a existência de quaisquer nulidades no procedimento expropriatório do imóvel.

*Ante o exposto, **indefiro** o pedido de efeito suspensivo.*

Intimem-se, sendo a agravada para resposta (art. 1.019, II, do CPC).

Não vejo razão, agora, para modificar tal entendimento.

Dispositivo

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 **40004266350v2** e do código CRC **aadeb3e3**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LUIZ ANTONIO BONAT
Data e Hora: 31/1/2024, às 18:51:8

5036021-32.2023.4.04.0000

40004266350.V2

Conferência de autenticidade emitida em 19/02/2024 01:23:13.



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5036021-32.2023.4.04.0000/PR

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

AGRAVANTE: ANGELA CRISTINA DE OLIVEIRA

AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGAÇÃO DA MORA. NÃO CABIMENTO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NOTIFICAÇÃO. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. LEILÃO. INEQUÍVOCA CIÊNCIA.

1. Em caso de inadimplência, resolve-se o contrato com a consolidação da propriedade do fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97.

2. 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.

3. Nas situações em que já legalmente consolidada a propriedade 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.

4. 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.

5. Quanto à necessidade de intimação/notificação do devedor acerca da data de realizações dos leilões, de acordo com a alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 27 da Lei nº 9.514/1997, o devedor deverá ser intimado/notificado acerca da data de realização dos leilões a fim de que possa exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida. Caso em que demonstrada a inequívoca ciência da parte autora quanto à data aprazada para os leilões.

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, 31 de janeiro de 2024.

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 **40004266351v4** e do código CRC **03e1beb1**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LUIZ ANTONIO BONAT
Data e Hora: 31/1/2024, às 18:51:9

5036021-32.2023.4.04.0000

40004266351.V4

Conferência de autenticidade emitida em 19/02/2024 01:23:13.



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 24/01/2024 A
31/01/2024

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5036021-32.2023.4.04.0000/PR

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO PEDRO GEBRAN NETO

PROCURADOR(A): MARCUS VINICIUS AGUIAR MACEDO

AGRAVANTE: ANGELA CRISTINA DE OLIVEIRA

ADVOGADO(A): EDUARDO CHEDE JUNIOR (OAB PR050614)

AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual, realizada no período de 24/01/2024, às 00:00, a 31/01/2024, às 16:00, na sequência 188, disponibilizada no DE de 13/12/2023.

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 19/02/2024 01:23:13.