



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0064335-08.2018.4.02.5108/RJ

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL ALCIDES MARTINS

APELANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

APELADO: _____ (AUTOR)

APELADO: _____ (AUTOR)

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF em face de sentença (evento 30 – 1º grau) proferida nos autos da ação ordinária ajuizada por _____ e _____, que julgou procedente o pedido autoral, nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil, para anular o procedimento de consolidação de propriedade fiduciária, regido pela Lei 9.514/97, pela falta de intimação pessoal para purgar a mora, nos termos do art. 26, § 3º, da norma retrocitada. Condenação da parte ré ao pagamento das custas antecipadas e dos honorários advocatícios, os quais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no artigo 85, § 3º, I do NCPC.

Em suas razões recursais (evento 33 – 1º grau), aduz que deve ser aplicável ao caso em comento o princípio da Instrumentalidade das Formas, de modo que não é razoável a previsão de formalidade sem qualquer propósito concreto. Isso porque o objetivo da notificação do devedor é viabilizar a purgação da mora, sendo certo que, embora tenham sido os autores, ora apelados, cientificados acerca da consolidação da propriedade, valor algum foi adimplido à empresa pública.

Salienta que comprovou nos autos a tentativa de notificação pessoal dos recorridos para purgação da mora, sendo certo que os documentos demonstram a expedição de notificações por meio eletrônico, bem como os Editais publicados, na forma da Lei, em jornal de grande circulação, que são suficientes para comprovar as diligências de notificação, ante os atos realizados por Oficial de Cartório, dotados de fé pública.

Esclarece, ainda, que a Lei nº 9.514/97 prevê, expressa e literalmente, a possibilidade de notificação por meio de edital na hipótese de impossibilidade de notificação pessoal (supostamente certificada nos autos).

Sustenta, por fim, que a interpretação literal excessivamente

formalista esposada pelos apelados tem por escopo essencial legitimar anos de contumaz inadimplência, permitindo-lhes, sem qualquer contrapartida, residir absolutamente de graça em imóvel financiado com recursos públicos. Requer, por fim, a mitigação da condenação sucumbencial que lhe fora imposta, com base na interpretação sistêmica dada à questão pelo E. TRF, em casos análogos.

Contrarrazões apresentadas no evento 38 – 1º grau.

O Ministério Público Federal não vislumbrou interesse no feito (evento 6 – do 2º grau).

É o relatório. Peço dia para julgamento.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

Trata-se de apelação interposta pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF em face de sentença (evento 30 – 1º grau) proferida nos autos da ação ordinária ajuizada por _____ e _____, que julgou procedente o pedido autoral, nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil, para anular o procedimento de consolidação de propriedade fiduciária, regido pela Lei 9.514/97, pela falta de intimação pessoal para purgar a mora, nos termos do art. 26, § 3º, da norma retrocitada.

Os autores, ora apelados, ajuizaram a presente demanda pleiteando a decretação de nulidade da execução extrajudicial (consolidação da propriedade fiduciária) em razão de sua inadimplência em financiamento de imóvel. Asseveram que, em virtude de problemas financeiros, buscam renegociar contrato de compra e venda com alienação fiduciária nº 108881500094 – que se encontra com parcelas em atraso – celebrado com a CEF (Evento 1 – OUT2 – do 1º grau), motivo pelo qual foi deflagrada a execução extrajudicial.

Ocorre que, no decorrer do processo judicial, o juízo *a quo* constatou vícios procedimentais referentes à notificação dos devedores fiduciantes, ora apelados, que maculam o procedimento de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, conforme se depreenderá a seguir.

Convém salientar que a Lei nº 9.514/97, que rege o instituto da Alienação Fiduciária de bem imóvel, estabelece nos seus artigos 26 e 27 o procedimento por meio do qual a credora fiduciária constitui em mora o devedor fiduciante e, caso não ocorra o pagamento das parcelas vencidas e

vincendas mais encargos legais e contratuais em 15 dias, haverá a consolidação da propriedade em favor daquele. A seguir, colacionam-se tais dispositivos:

“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, 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)

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) (grifo nosso)

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.

§1º. Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e

do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

§2º. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§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. §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.

§3º. Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por: I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§4º. Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§5º. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§6º. Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio. §7º.

Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§8º. Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

§9º. O disposto no §2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009”.

Desta forma, verifica-se que se faz necessária a intimação pessoal do devedor para que purgue a mora, por meio de oficial do Registro de Imóveis (art. 26, §1º), devendo tal intimação ser feita por edital caso esteja em local incerto, a teor do disposto no §4º do art. 26.

Transcorrido o prazo sem que o devedor fiduciante realize o pagamento, o art. 27, caput, da Lei 9.514/97 estabelece que a propriedade fiduciária do imóvel consolida-se em favor do credor fiduciário, no caso a CEF, que deve promover, em trinta dias a contar desse registro de propriedade, o leilão público para a alienação do bem.

Na hipótese dos autos, constata-se que a CEF, arguindo impossibilidade de notificação pessoal do devedor, em virtude de este encontrar-se em local incerto e não sabido, procedeu à sua notificação por edital, nos termos do §4º da Lei nº 9.514/97 (Evento 20 – OUT25 e OUT26 – do 1º grau), consolidando a propriedade do imóvel por meio da averbação do citado ato extrajudicial em registro público (evento 12 – OUT12 – do 1º grau).

No entanto, cabe ao Poder Judiciário o controle de legalidade referente ao procedimento extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97. Diante disso, o juízo a quo, no evento 24 – DESPADEC40 – 1º grau, determinou que CEF comprovasse que promoveu o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor antes de proceder à intimação por edital, tendo em vista que os autores, ora recorridos, alegam (evento 22 – do 1º grau) que as diligências realizadas pelo oficial de cartório ocorreram em horário de trabalho (às 15:00h do dia 22.06.2017; às 10:00h do dia 06.07.2017; e às 16h:21min do dia 07.07.2017), sendo que consta na certidão do cartório (evento 20 – OUT25 – do 1º grau) a informação de que o oficial

não conseguiu localizar a numeração indicada na Rua _____ na primeira tentativa; nas duas tentativas posteriores, o oficial do cartório, com base em informações colhidas com “um funcionário de um cicle” situado na rua retrocitada, informou que o imóvel em que supostamente residia o senhor _____ encontrava-se sem numeração fixa e fechado, o que culminou na declaração do oficial do cartório no sentido de que os notificados se situam em local inacessível ou ignorado.

Ocorre que a CEF não procedeu à notificação pessoal em endereço constante no contrato de financiamento avençado entre as partes, qual seja: Rua _____, n° _____, bairro _____, Araruama/RJ (evento 1 – OUT2, fl. 31, A2 – do 1º grau).

Saliente-se que a simples afirmação pelo oficial de que se dirigiu ao endereço, não obstante a fé pública de que goza, e não logrou localizar o interessado, não fornece elementos suficientes para a avaliação da regularidade da notificação por edital ante a sua presunção relativa de veracidade. Assim, tal ato de comunicação processual possui caráter residual, sendo certo que somente será válida a notificação por edital, prevista no art. 26, parágrafo 4º, da Lei nº 9.514/97, quando esgotados os meios para a notificação pessoal, o que não ocorreu no caso em epígrafe. A seguir, colaciona-se precedente do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA ENCONTRAR O MUTUÁRIO. REVER AS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. É necessária a intimação pessoal do devedor acerca dadata da realização do leilão extrajudicial, porém é válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca do esgotamento dos meios necessários demandaria o reexame de provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1422337/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/06/2019, DJe 27/06/2019)

Destarte, em virtude da existência de vício no procedimento, a consolidação da propriedade em favor da empresa apelante mostra-se descabida, de forma que deve ser reconhecida, igualmente, a nulidade de

todos os atos executórios posteriores, como, por exemplo, a realização de leilão extrajudicial.

Desse modo, não tendo apresentado a empresa recorrente nenhum argumento a ensejar a reforma da sentença, esta deve ser mantida em sua integralidade.

Por fim, como é cediço, o atual Código de Processo Civil, nos moldes do §11 do artigo 85, introduziu ex novo em nosso ordenamento jurídico a possibilidade de aumento da verba honorária, na fase recursal. Confira-se, por oportuno, o disposto no mencionado dispositivo legal, verbis:

“Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

[...]

§ 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2o a 6o, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2o e 3o para a fase de conhecimento.”

Observe-se que o dispositivo destacado utiliza o verbo majorar ao se referir à possibilidade de fixação da verba honorária, em razão de sucumbência recursal. Logo, a condição necessária para que se cogite na condenação da aludida verba é de que o recorrente tenha sido condenado na decisão impugnada ao pagamento de honorários advocatícios.

Com efeito, a sentença prolatada no evento 30 – 1º grau julgou procedente o pedido formulado na inicial, condenando a ré Caixa Econômica Federal, ora apelante, ao pagamento de honorários advocatícios, nos seguintes termos:

“[...]Condeno a parte ré ao pagamento das custas antecipadas e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no artigo 85, § 3º, I do NCPC. [...]”

Assim, atento aos parâmetros legais preconizados no § 11º do art. 85 do NCPC, a apelante deve ser condenada ao pagamento de honorários advocatícios recursais.

Pelo exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO**, nos termos da fundamentação *supra*, majorando-se os honorários advocatícios, inicialmente arbitrados em 10% (dez por cento), para 11% (onze por cento) do valor atribuído à causa (R\$ 97.864,14 –

noventa e sete mil oitocentos e sessenta e quatro reais e catorze centavos – conforme o evento 1 – OUT1 – 1º do grau), atualizado.

Documento eletrônico assinado por **ALCIDES MARTINS, Desembargador Federal Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.trf2.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **20000312016v3** e do código CRC **88d5fc7a**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ALCIDES MARTINS RIBEIRO FILHO - CPF: 70472548700

Data e Hora: 16/11/2020, às 19:15:31

0064335-08.2018.4.02.5108

20000312016.V3