



**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)

**EMENTA**

CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEI 9.514/97. IRREGULARIDADE NA NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA PURGAÇÃO DA MORA. NULIDADE DA INTIMAÇÃO POR EDITAL. VIOLAÇÃO AO ART. 26, PARÁGRAFO 4º, DA LEI Nº 9.514/97. NÃO ESGOTAMENTO DE DILIGÊNCIAS. NULIDADE DE ATOS EXPROPRIATÓRIOS POSTERIORES. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS. APELO IMPROVIDO.

1. 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 AUTURAL, 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.

2. CONVÉM SALIENTAR QUE A LEI Nº 9.514/97, QUEREGE 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.

3. 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.

4. 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).

5. 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 DETERMINOU QUE A 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 APELADOS, ALEGAM QUE AS DILIGÊNCIAS REALIZADAS PELO OFICIAL DE CARTÓRIO

OCORRERAM EM HORÁRIO DE TRABALHO,

SENDO QUE CONSTA NA CERTIDÃO DO CARTÓRIO A INFORMAÇÃO DE QUE O OFICIAL NÃO CONSEGUIU LOCALIZAR A NUMERAÇÃO INDICADA NO ENDEREÇO OFERTADO PELA EMPRESA APELANTE 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.

6. 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. 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. PRECEDENTE.

7. 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. ASSIM, NÃO TENDO APRESENTADO A EMPRESA RECORRENTE NENHUM ARGUMENTO A ENSEJAR

A REFORMA DA SENTENÇA, ESTA DEVE SER MANTIDA EM SUA INTEGRALIDADE.

8. APELAÇÃO IMPROVIDA, MAJORANDO-SE OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, INICIALMENTE ARBITRADOS EM 10% (DEZ POR CENTO), PARA 11% (ONZE POR CENTO) DO VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA, ATUALIZADO.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 5a. Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região decidiu, por unanimidade, **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, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2020.

---

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 **20000312017v3** e do código CRC **6a030372**.

Informações adicionais da assinatura:

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

Data e Hora: 16/11/2020, às 19:15:34

---

**0064335-08.2018.4.02.5108**

**20000312017.V3**