



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
1ª Turma

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5011886-17.2022.4.03.0000

RELATOR: Gab. 02 - DES. FED. WILSON ZAUHY

AGRAVANTE: -----

Advogado do(a) AGRAVANTE: NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310-A

AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL OUTROS PARTICIPANTES:

D E C I S Ã O

Trata-se de agravo de instrumento interposto por ----- contra decisão que, nos autos da Ação Ordinária ajuizada na origem, indeferiu o pedido de antecipação de tutela formulado com o objetivo de suspender os leilões a serem realizados e seus efeitos, abstendo-se a agravada de inscrevê-lo no SPC, SERASA e demais órgãos de crédito.

Alega o agravante que a agravada descumpriu os preceitos previstos pela Lei nº 9.514/97, especialmente quanto à necessidade de intimá-lo para purgar a mora e das datas dos leilões e afirma que só tomou conhecimento pelas visitas de terceiros interessados na arrematação do bem. Sustenta a ausência de intimações das datas dos leilões públicos a serem realizados, suprimindo o direito potestativo previsto no artigo 39 da Lei nº 9.514/97 e artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66.

Pugna pela antecipação da tutela recursal.

É o relatório.

Decido.

Nos termos do artigo 932, II do Novo Código de Processo Civil, incumbe ao relator a apreciação dos pedidos de tutela provisória nos recursos, verbis:

Art. 932. Incumbe ao relator:

I – dirigir e ordenar o processo no tribunal, inclusive em relação à produção de prova, bem como, quando for o caso, homologar autocomposição das partes;

II – apreciar o pedido de tutela provisória nos recursos e nos processos de competência originária do tribunal;

(...)

No caso em comento, em um exame sumário dos fatos adequado a esta fase processual, verifico presentes os requisitos necessários à antecipação da tutela recursal.

Trata-se de recurso em que se discutem procedimentos de consolidação de propriedade imobiliária e sua alienação, com fundamento em contrato de alienação fiduciária, celebrado segundo as regras da Lei nº 9.514/97.

<https://pje2g.trf3.jus.br/pje/ConsultaPublica/DetalleProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=2379c62dabf085e1c1c20727>
d lid d l d f i i i li fid i i

Nessa modalidade contratual de financiamento com garantia por alienação fiduciária, o devedor/fiduciante transfere a propriedade do imóvel à Caixa Econômica Federal (credora/fiduciária) até que se implemente a condição resolutiva, que é o pagamento total da dívida. Liquidado o financiamento, o devedor retoma a propriedade plena do imóvel, ao passo que, havendo inadimplemento dos termos contratuais, a Caixa Econômica Federal, desde que obedecidos os procedimentos previstos na lei, tem o direito de requerer ao Cartório a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome, passando a exercer a propriedade plena do bem.

DA CONSOLIDAÇÃO E DA ALIENAÇÃO

Os procedimentos de consolidação e posterior alienação do imóvel estão expressamente previstos na Lei nº 9.514/97 nos seguintes termos:

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.

(...)

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. 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.

(...)

Registro, por necessário, que o procedimento previsto pela Lei nº 9.514/97 não se reveste de qualquer nódoa de ilegalidade ou de inconstitucionalidade, como pretende a parte recorrente. Neste sentido vem decidindo esta Corte Regional:

“DIREITO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI 9.514/97. CONSTITUCIONALIDADE. RETIDÃO DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO POR EDTAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. PREÇO VIL. NÃO CONFIGURADO. PURGAÇÃO DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. APELO NÃO PROVIDO. 1. O procedimento previsto pela Lei nº 9.514/97 não se reveste de qualquer nódoa de ilegalidade ou de inconstitucionalidade, como pretende a parte recorrente, conforme entendimento consolidado por esta Eg. Corte. (...) 18. Recurso de apelação a que se nega provimento.” (negritei)

(TRF 3ª Região, Primeira Turma, ApCiv/SP 5008619-69.2019.4.03.6102, Relator Desembargador Federal Wilson Zauhy Filho, e – DJF3 11/12/2020)

Não obstante, para que a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira ocorra de maneira válida, é imperioso que seja observado procedimento cuidadosamente especificado pela normativa aplicável, em especial a previsão contida no artigo 26, §§ 1º e 3º da Lei nº 9.514/97, que

estabelece que os mutuários devem ser notificados pessoalmente para purgar a mora no prazo de quinze dias, verbis:

<https://pje2g.trf3.jus.br/pje/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=2379c62dabf085e1c1c20727>
id d id i d fid i

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.

(...)

§ 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.

(...)

No caso concreto, verifico que consta da matrícula do imóvel – documento que goza de boa-fé e não foi infirmado pelo agravante – que houve “a intimação dos fiduciantes e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos com a referida intimação” (Num. 247403636 – Pág. 5 do processo de origem).

Destarte, não se verifica nenhuma mácula que torne inválida a consolidação da propriedade imobiliária, levada a cabo pela instituição financeira credora.

No tocante ao leilão do imóvel promovido após a consolidação da propriedade, a Lei nº 9.514/97, do mesmo modo, é clara ao dispor acerca da necessidade de comunicação ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, sobre a realização da venda a terceiros, verbis:

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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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. (destaquei – dispositivo legal incluído pela Lei n. 13.465/2.017).

É certo que a inclusão do § 2º-A, ao artigo 27, da Lei nº 9.514/97, que passou a determinar a notificação do devedor acerca das datas, horários e locais dos leilões, no art. 27 da Lei nº 9.514/97, somente se deu por ocasião da edição da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

<https://pje2g.trf3.jus.br/pje/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=2379c62dabf085e1c1c20727d>

Contudo, o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, anteriormente à alteração legislativa, já era no sentido de que "nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial" (in AREsp nº 1.032.835-SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, publicado no DJ 22.03.17). No mesmo sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Nos contratos de alienação fiduciária de coisa imóvel, regidos pela Lei nº 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento.”

(AgInt no AREsp nº 1.109.712, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 24.10.17).

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. "No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97" (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014). 2. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.”

(AgRg no REsp nº 1.367.704/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 04.08.15).

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/97. 3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97. 4. Recurso especial provido.”

(REsp nº 1.447.687/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 21.08.14).

No caso dos autos, muito embora o agravante tenha alegado na peça vestibular do feito de origem não ter sido notificado quanto às datas de realização dos leilões, em sua defesa técnica a agravada se limitou a sustentar a legalidade do procedimento adotado, afirmando que “inexistindo determinação contrária, inexistente óbice para a realização do leilão do bem, haja vista que, conforme

<https://pje2g.trf3.jus.br/pje/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=2379c62dabf085e1c1c20727>

j i f d b i d i d d d (d

já informado, o bem não é mais de propriedade da autora” (Num. 249806968 – Pág. 10 do processo de origem). Diversamente, não juntou aos autos qualquer documento capaz de comprovar a notificação do mutuário quanto aos leilões designados.

Considerando a notícia de que o imóvel foi arrematado em segundo leilão (Num. 249806968 – Pág. 8 do processo de origem), bem como a falta de comprovação da correta observância do procedimento de execução extrajudicial em debate, entendo, em análise própria deste momento processual, que o pedido de antecipação da tutela recursal deve ser deferido para suspender os efeitos do leilão realizado, até decisão final dos autos, ou demonstração documental de fato que leve à revisão da presente decisão.

Ante o exposto, defiro o pedido de antecipação da tutela recursal, nos termos da fundamentação supra.

Comunique-se ao E. Juízo a quo.

Intime-se a agravada nos termos do artigo 1.019, II do CPC.

Publique-se.

São Paulo, 10 de maio de 2022.

Assinado eletronicamente por: WILSON ZAUHY FILHO

13/05/2022 11:25:26

<https://pje2g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento:

257078972 257078972



2205131125263980000025539237

IMPRIMIR

GERAR PDF

<https://pje2g.trf3.jus.br/pje/ConsultaPublica/DetailProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=2379c62dabf085e1c1c20727...>