



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal Regional Federal da 3ª Região

2ª Turma

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5020392-74.2025.4.03.0000

RELATOR: Gab. 06 - DES. FED. CARLOS FRANCISCO

AGRAVANTE: RODRIGO CARREIA BESPALC, MARINA FERNANDES SARAVIA

Advogado do(a) AGRAVANTE: MARCOS ARRUDA DO NASCIMENTO - SP442696-A

AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

OUTROS PARTICIPANTES:

RELATÓRIO

RELATÓRIO

O Exmo. Sr. Desembargador Federal Carlos Francisco (Relator): Trata-se de agravo de instrumento interposto por RODRIGO CARREIA BESPALC e MARINA FERNANDES SARAVIA em face de r. decisão proferida em sede de Ação Ordinária movida contra a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.

Alega a parte-agravante, em síntese, a nulidade do procedimento de execução extrajudicial, bem como a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação. Assevera a possibilidade da realização de um acordo extrajudicial, assim como do exercício do direito de preferência. Pugnou pela antecipação da tutela recursal e, ao cabo, pelo provimento de seu recurso.

Proferiu-se r. decisão que indeferiu o pedido de antecipação da tutela recursal (ID 333163743).

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O Exmo. Sr. Desembargador Federal Carlos Francisco (Relator): No presente caso, nenhuma das partes trouxe qualquer argumento apto a infirmar o entendimento já manifestado na r. decisão que indeferiu o pedido de antecipação da tutela recursal (ID 333163743).

Dentro de tal contexto, passo a transcrever os fundamentos do r. provimento judicial mencionado:

"(...) Inicialmente, lembro que contrato é um negócio jurídico bilateral na medida em que retrata o acordo de vontades com o fim de criar, modificar ou extinguir direitos, gerando obrigações aos envolvidos; vale dizer, o contrato estabelece relação jurídica entre credor e devedor, podendo aquele exigir o cumprimento da prestação por este assumida.

Há dois vetores que norteiam as relações contratuais: o primeiro é autonomia de vontade, que confere às partes liberdade para estabelecer ou não avenças, fixando seu conteúdo desde que em harmonia com as leis e a ordem pública; o segundo é obrigatoriedade, pois uma vez firmado o acordo de vontades, as partes devem cumprir o contratado (primado 'pacta sunt servanda'), garantidor da seriedade e da segurança jurídica. Qualquer alteração do contrato deverá ocorrer de forma voluntária e bilateral, salvo em casos como mudanças decorrentes de atos normativos supervenientes (cuja eficácia se viabilize sem prejuízo ao ato jurídico perfeito e ao direito adquirido) ou situações imprevistas e extraordinárias que alterem o equilíbrio do que foi pactuado.

Conforme o art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, o contrato de mútuo firmado com cláusula de alienação fiduciária em garantia é negócio jurídico pelo qual o devedor (fiduciante) recebe recursos financeiros do credor (fiduciário), ao mesmo tempo em que faz a transferência da propriedade resolúvel de coisa imóvel; mediante a constituição da propriedade fiduciária (que se dá por registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis), ocorre o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária e o fiduciante obterá a propriedade plena do imóvel, devendo o fiduciário fornecer (no prazo legal, a contar da data de liquidação da dívida) o respectivo termo de quitação ao fiduciante.

Ocorre que o contrato celebrado nos termos da Lei nº 9.514/1997 possui cláusula relativa a regime de satisfação da obrigação diversa de mútuos firmados com garantia hipotecária. Na hipótese de descumprimento contratual pelo fiduciante, haverá o vencimento antecipado da dívida e, decorrido o prazo para purgação da mora, a propriedade do imóvel será consolidada em nome da credora fiduciária, que deverá alienar o bem para satisfação de seu direito de crédito. Ou seja, vencida e não paga a dívida (no todo ou em parte) e constituído em mora o fiduciante, mantida a inadimplência, a propriedade do imóvel será consolidada em nome do fiduciário, conforme procedimento descrito na Lei nº 9.514/1997, viabilizando o leilão do bem. Se o valor pelo qual o bem é arrematado em leilão foi superior ao valor da dívida, o credor deverá dar ao devedor o excedente, mas em sendo inferior, ainda assim haverá extinção da dívida (art. 27, §§ 4º e 5º da Lei nº 9.514/1997).

Quanto ao procedimento no caso de inadimplência por parte do devedor-fiduciante, o art. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997 dispõe sobre

formalidades que asseguram ampla informação do estágio contratual. Note-se que, para que ocorra a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor-fiduciário, o devedor-fiduciante deve receber notificação pessoal (pelos meios previstos na legislação), abrindo prazo para a purgação da mora; não havendo a purgação, o oficial do Cartório de Registro deve certificar o evento ao credor-fiduciário para que requeira a consolidação da propriedade em seu favor, viabilizando a reintegração de posse; e para a realização de posterior leilão do imóvel, o devedor-fiduciante é também comunicado (por ao menos 1 de diversos meios legítimos) visando ao exercício de direito de preferência. E enquanto não for extinta a propriedade fiduciária resolúvel, persistirá a posse direta do devedor-fiduciante.

A exemplo do procedimento de execução extrajudicial da dívida hipotecária previsto no Decreto-Lei nº 70/1966, resta pacificado na jurisprudência a constitucionalidade do rito da alienação fiduciária de coisa imóvel previsto na Lei nº 9.514/1997, conforme se pode notar pelos seguintes julgados deste E. TRF da 3ª Região:

'CONSTITUCIONAL E CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTITUCIONALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL PREVISTA PELA LEI N. 9.514/97. INADIMPLENTO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. APELAÇÃO NÃO PROVIDA. 1. Com base no art. 370 do Código de Processo Civil, deve prevalecer a prudente discricção do magistrado no exame da necessidade ou não da realização de provas, de acordo com as peculiaridades do caso concreto. 2. No caso, basta a mera interpretação das cláusulas do contrato firmado entre as partes para se apurar eventuais ilegalidades, de modo que a prova pericial mostra-se de todo inútil ao deslinde da causa. 3. A alienação fiduciária representa espécie de propriedade resolúvel, de modo que, conforme disposto pela própria Lei n. 9.514/97, inadimplida a obrigação pelo fiduciante a propriedade se consolida em mãos do credor fiduciário. 4. Afasta-se de plano a inconstitucionalidade da execução extrajudicial prevista pela Lei n. 9.514/97, a semelhança do que ocorre com a execução extrajudicial de que trata o Decreto-lei n. 70/66 de há muito declarada constitucional pelo STF. 5. Os contratos de financiamento foram firmados nos moldes do artigo 38 da Lei n. 9.514/97, com alienação fiduciária em garantia, cujo regime de satisfação da obrigação (artigos 26 e seguintes) diverge dos mútuos firmados com garantia hipotecária. 6. A impontualidade na obrigação do pagamento das prestações pelo mutuário acarreta o vencimento antecipado da dívida e a imediata consolidação da propriedade em nome da instituição financeira. 7. Providenciada pela instituição financeira a intimação da parte devedora para purgar a mora acompanhada de planilha de projeção detalhada do débito e, posteriormente, para exercer seu direito de preferência previsto na legislação de regência, denota-se que foram observadas as regras do procedimento executório. 8. O procedimento de execução do mútuo com alienação fiduciária em garantia não ofende os princípios fundamentais do contraditório ou ampla defesa, porquanto não impede que devedor fiduciante submeta à apreciação do Poder Judiciário eventuais descumprimentos de cláusulas contratuais ou abusos ou ilegalidades praticadas pelo credor. 9. Muito embora o STJ venha admitindo a aplicabilidade da Lei Consumerista aos contratos regidos pelo SFI, e que se trate de contrato de adesão, sua utilização não é indiscriminada, ainda mais que não restou demonstrada abusividade nas cláusulas adotadas no contrato de mútuo em tela, que viessem a contrariar a legislação de regência. 10. Apelação não provida' (TRF 3ª Região, 1ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5026408-58.2017.4.03.6100, Rel. Desembargador Federal HELIO EGYDIO DE MATOS NOGUEIRA, julgado em 03/04/2020, e - DJF3 Judicial 1 DATA: 14/04/2020).

Dificuldades financeiras não são fundamentos jurídicos para justificar o inadimplemento de obrigações livremente assumidas pelo devedor-fiduciante, porque a alteração do contrato exige voluntário e bilateral acordo de vontade. Também não há legislação viabilizando que o devedor deixe de pagar as prestações avençadas por enfrentar desafios financeiros, do mesmo modo que

essa circunstância unilateral não altera o equilíbrio do que foi pactuado (já que o objeto é o mútuo com alienação fiduciária de coisa imóvel). Ademais, contratos firmados com cláusula de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia já desfrutam de previsões especiais nos termos da Lei nº 9.514/1997, integrando políticas públicas que atendem à proteção do direito fundamental à moradia, mesmo que não integrem operações do Programa Minha Casa - Minha Vida (Lei nº 11.977/2009), com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

Sobre o lapso temporal para purgação da mora, a interpretação inicialmente firmada considerou a redação original do art. 39, II, da Lei nº 9.514/1997, que previa a aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966. Assim, o devedor-fiduciante podia purgar a mora em 15 dias após a intimação pessoal (art. 26, § 1º, dessa Lei nº 9.514/1997, ou até a assinatura do auto de arrematação do bem imóvel em leilão (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966), conforme orientação jurisprudencial do E.STJ (REsp 1462210/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 25/11/2014).

Todavia, a Lei nº 13.465/2017 alterou a redação do art. 39, II, da Lei nº 9.514/1997, que passou a vigorar nos seguintes termos:

'Art. 39. Às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei: (...) II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca'.

Da nova redação do art. 39, II, da Lei nº 9.514/1997 (dada pela Lei nº 13.465/2017), ficou claro que contratos firmados com cláusula de alienação fiduciária de coisa imóvel em garantia não são alcançados pelo significado de 'procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca', encerrando a aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966.

Ao mesmo tempo, essa Lei nº 13.465/2017 introduziu o §2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, de tal modo que a purgação da mora deve se dar em 15 dias após a intimação pessoal, ou até a averbação da consolidação da propriedade, após o que restará ao devedor-fiduciante o exercício do direito de preferência (até da data do segundo leilão):

'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'.

Em meu entendimento, a purgação da mora até a assinatura do termo de arrematação seria possível apenas para intimações pessoais do fiduciante (visando à purgação da mora) efetivadas antes do início da eficácia jurídica da Lei nº 13.465/2017 (DOU de 12/07/2017, em nada prejudicando retificação de 06/09/2017 e a republicação de 08/09/2017), após o que tal purgação somente é viável antes da consolidação da propriedade.

Todavia, reconheço que a orientação deste E. TRF da 3ª Região firmou-se em sentido diverso (ao qual me curvo em favor da unificação do direito e da

pacificação dos litígios), definindo o momento em que o devedor manifesta sua vontade de purgar a mora (diretamente ao credor-fiduciário, ou mediante propositura de medida judicial) como marco temporal para aplicação da Lei nº 13.465/2017.

Vale dizer, se a manifestação de vontade do devedor-fiduciante foi feita durante a vigência da aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, o prazo para purgar a mora (pelo valor das parcelas em atraso, com acréscimos) é até o dia da lavratura do auto de arrematação; se essa manifestação de vontade foi feita já no período de eficácia jurídica da Lei nº 13.465/2017, o prazo para purgar a mora é até o dia da averbação da consolidação da propriedade. Nesse sentido, os seguintes julgados deste E. TRF da 3ª Região: 1ª Turma, AI - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 5019613-66.2018.4.03.0000, Rel. Desembargador Federal VALDECI DOS SANTOS, julgado em 14/02/2019, e - DJF3 Judicial 1 DATA: 19/02/2019; 2ª Turma, AI - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 5016167-55.2018.4.03.0000, Rel. Desembargador Federal LUIZ PAULO COTRIM GUIMARAES, julgado em 18/03/2020, e - DJF3 Judicial 1 DATA: 25/03/2020.

No caso dos autos, a decisão agravada foi proferida nos seguintes termos:

'RODRIGO CARREIA BESPALC e MARINA FERNANDES SARAIVA BESPALC, já qualificados e por intermédio de seu representante legal, promovem a presente ação anulatória de execução extrajudicial com pedido de tutela antecipada em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL na qual objetiva a suspensão e, no mérito, a anulação dos '(...) leilões designados para os dias 04 de agosto de 2025 e 07 de agosto de 2025, até o término do processo, todos os atos e efeitos da execução extrajudicial desde a notificação extrajudicial, para que seja concedido aos autores o direito de purgar, ou (ii) o direito de parcelar sua dívida, conforme fundamentação acima discorrida. (...)'. Com a inicial, juntou documentos. Vieram os autos para exame da tutela.

Decido.

Com efeito, as partes de um contrato podem livremente pactuar, desde que, por razões de ordem pública, não haja óbice legal. Este é o princípio da autonomia da vontade particularizado na liberdade de contratar, de suscitar, mediante declaração de vontade, efeitos reconhecidos e tutelados pela ordem jurídica.

Corolário do princípio da autonomia da vontade é o da força obrigatória que se consubstancia na regra de que o contrato é lei entre as partes ('pacta sunt servanda'). Celebrado que seja, com observância de todos os pressupostos necessários à sua validade, deve ser cumprido pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos.

O contrato importa, destarte, restrição voluntária da liberdade, criando vínculo do qual nenhuma das partes pode desligar-se sob o fundamento de que a execução a arruinará ou de que não o teria estabelecido se não houvesse alteração radical das circunstâncias.

No caso em exame, pontuo que o contrato de financiamento em exame foi firmado em 18.04.2012, sendo garantido por alienação fiduciária, nos termos da Lei n. 9.514/97, a qual rege o Sistema Financeiro Imobiliário - SFI.

Como é cediço, o SFI é uma modalidade de financiamento que se diferencia dos demais sistemas com relação à garantia de pagamento e à fonte de recursos que são usados utilizados para o financiamento.

Nessa modalidade, o contrato prevê a alienação fiduciária do imóvel como garantia. O credor, assim, conserva o domínio do bem alienado (posse indireta) até a liquidação da dívida garantida. Ocorrida a quitação, o comprador adquire o direito de propriedade do imóvel. Diante disso, o comprador tem

somente a concessão de uso do imóvel que está adquirindo e a instituição financeira, detentora do domínio, pode consolidar sua propriedade no caso de inadimplência.

Diferentemente dos outros planos, a fonte de recursos utilizados para o financiamento advém da aplicação de empresas brasileiras e estrangeiras no mercado.

Na forma pactuada, os autores assumiram a obrigação de pagar as prestações e, na hipótese de impontualidade, a dívida vence antecipadamente, com a imediata consolidação da propriedade nas mãos da instituição financeira (agente fiduciário). Purgada a mora, convalescerá o contrato; caso contrário, prossegue-se a quitação do débito com a futura venda do imóvel em leilão público, nos moldes do Decreto-Lei n. 70/66, tal como dispõem os artigos 27 e 39, II, da Lei n. 9.514/97.

Por oportuno, firmo pelo reconhecimento da constitucionalidade da Lei 9.514/97 e o afastamento da legislação consumerista nas hipóteses de inadimplemento do devedor. Neste particular, saliento o entendimento firmado pelas Cortes Superiores pacificando na jurisprudência, o que torna desnecessário maiores digressões a respeito:

Tema n. 982 da Repercussão Geral do STF: 'É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal'.

Tema Repetitivo n. 1095 do STJ: 'Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor'.

No caso em exame, depreende-se que o contrato celebrado para levantamento de R\$ 123.857,59 (cento e vinte e três mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e nove centavos) não foi pago na forma estabelecida no contrato e não foi juntado pelo autor quando da propositura da ação.

Entretanto, o inadimplemento é incontroverso nos autos decorrendo inclusive da narrativa do autor na peça inicial, o que ensejou a consolidação da propriedade em nome da credora.

Neste caso, considerando a data da consolidação da propriedade / garantia fiduciária em 25.03.2025, observo que os atos serão regidos pela Lei 13.465/17 que alterou dispositivos da Lei 9.514/97 para estabelecer um marco expresso para purgação da mora.

Dessa forma, conforme se verifica no art. 26-A, § 2º da lei em comento, é assegurado ao devedor o direito de pagar a dívida até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária.

Após, a consolidação da propriedade, remanescerá apenas direito de preferência dos antigos mutuários somente na aquisição do mesmo imóvel com o pagamento de preço correspondente, nos termos do art. 27, § 2º-B, 'in verbis':

'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 no11.977, 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) (...) § 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 convalescerá 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 intervivos 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)'.

Neste sentido:

'RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA. LEI Nº 9.514/1997. MORA PURGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE APÓS CONSOLIDAÇÃO. PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIANTE. VIGÊNCIA. LEI Nº 13.465/2017. ALTERAÇÕES INCORPORADAS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE. ACÓRDÃO. AFASTAMENTO. 1. O propósito recursal cinge-se a definir a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, submetidos à Lei nº 9.514/1997 com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, nas hipóteses em que a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ocorreu na vigência da nova lei. 2. Não se reconhece a negativa de prestação jurisdicional ventilada quando o Tribunal de origem analisa todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada. 3. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que introduziu no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto 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. Precedentes. 4. Recurso especial adesivo da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM não conhecido. Parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, providos os demais recursos especiais interpostos' (REsp n. 1.942.898/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 23/8/2023, DJe de 13/9/2023).

'PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.465/2017. DIREITO DE PREFERÊNCIA. 1. Ação anulatória de ato jurídico ajuizada em 19/02/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/03/2022 e atribuído ao gabinete em 04/07/2022. 2. O propósito recursal consiste em decidir acerca da possibilidade de o mutuário efetuar a purgação da mora, em contrato garantido por alienação fiduciária de bem imóvel, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. 3. De acordo com a jurisprudência do STJ, antes da edição da Lei nº 13.465/2017, a purgação da mora era admitida no prazo de 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 ou, a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, com base no art.

34 do Decreto-Lei nº 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei nº 9.514/1997. Precedentes. 4. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que incluiu o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, assegurando o direito de preferência ao devedor fiduciante na aquisição do imóvel objeto de garantia fiduciária, a ser exercido após a consolidação da propriedade e até a data em que realizado o segundo leilão, a Terceira Turma do STJ, no julgamento do REsp 1.649.595/RS, em 13/10/2020, se posicionou no sentido de que, 'com a entrada em vigor da nova lei, não mais se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário', mas sim o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária, previsto no mencionado art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997. 5. Na oportunidade, ficou assentada a aplicação da Lei nº 13.465/2017 aos contratos anteriores à sua edição, considerando, ao invés da data da contratação, a data da consolidação da propriedade e da purga da mora como elementos condicionantes, nos seguintes termos: '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, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020). 6. Hipótese dos autos em que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ocorreu após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, razão pela qual não há que falar em possibilidade de o devedor purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, ficando assegurado apenas o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária. 7. Recurso especial conhecido e não provido' (REsp n. 2.007.941/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/2/2023, DJe de 16/2/2023).

'DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO PRIVADO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NULIDADES NÃO COMPROVADAS. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE POSTERIOR À LEI 13.465/17. DIREITO DE PURGAR A MORA ATÉ A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. RECURSO DESPROVIDO. - Pugnam os agravantes a reforma de decisão recorrida para suspender o procedimento extrajudicial executório, inclusive os leilões, e que seja reconhecido o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação. - A impontualidade na obrigação do pagamento das prestações acarreta a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira. Inteligência da Lei 9.514/97. - Propriedade consolidada em nome da instituição financeira em razão da mora não purgada pelos mutuários, sendo assegurado aos devedores o direito de pagar a dívida até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, hipótese em que convalida-se o contrato de alienação fiduciária, nos termos do art. 26-A, § 2º da Lei n.º 9.514/1997, incluído pela Lei nº 13.465/2017. - Consolidada a propriedade no patrimônio do credor fiduciário, remanesce apenas direito de preferência para a aquisição do mesmo imóvel com o pagamento de preço correspondente (art. 27, § 2º-B da Lei n.º 9.514/1997). - No caso, o contrato entre os agravantes e a CEF foi celebrado em 05/11/13 e a consolidação da propriedade se deu em 13/09/22, ou seja, depois da vigência da Lei nº 13.465/2017, o que permite aos mutuários devedores apenas exercer direito de preferência para adquirir o imóvel. - Agravo de instrumento improvido' (TRF 3ª Região, 1ª Turma, AI - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 5000419-07.2023.4.03.0000, Rel. Desembargador Federal ANTONIO MORIMOTO JUNIOR, julgado em 01/02/2024, DJEN DATA: 06/02/2024).

Deste modo, se não é possível a purgação da mora (pagamento), também deixa de ser possível a eventual consignação de valores pretendida (REsp n. 1.942.898/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção,

julgado em 23/8/2023, DJe de 13/9/2023.). Neste sentido:

'DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO PRIVADO. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEIS 9.614/1997 E 13.465/2017. INADIMPLÊNCIA. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE RESOLÚVEL EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA. REGRAMENTO APLICÁVEL. NULIDADE CONDICIONADA À PROVA DE EFETIVO PREJUÍZO. SUCUMBÊNCIA. 1. Caracterizada inadimplência em contrato de financiamento regido pelo Sistema Financeiro Imobiliário, com garantia de alienação fiduciária do imóvel, regido pela Lei 9.514/1997, tem o devedor fiduciante o direito de purgar a mora, sob pena de consolidação da propriedade resolúvel em nome do credor fiduciário e alienação extrajudicial do bem, consolidada a jurisprudência da Suprema Corte no sentido da constitucionalidade de tal procedimento extrajudicial, conforme julgamento do RE 860.631, em 26/10/2023, que fixou a tese vinculante de que 'É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal'. 2. Na redação originária da Lei 9.514/1997 a purgação da mora pelo devedor fiduciante era possível mesmo após consolidação da propriedade, desde que exercido o direito até a assinatura do auto de arrematação. Com a edição da Lei 13.465/2017, que alterou a Lei 9.514/1997, a purgação da mora e convalidação do contrato de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário somente é admissível se for anterior à averbação da consolidação da propriedade resolúvel em nome do credor fiduciário. Se posterior, resta ao devedor fiduciante apenas o direito de exercer direito de preferência na aquisição do imóvel pela totalidade do saldo devedor (valor remanescente do débito financiado acrescido dos encargos e despesas previstos na Lei 9.514/1997). 3. Na hipótese de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ainda na vigência da redação originária da Lei 9.514/1997, embora firmados precedentes a favor da purgação da mora até assinatura do auto de arrematação, o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, a partir da Lei 13.465/2017, a consolidação da propriedade não mais permite purgação da mora, podendo o devedor fiduciante apenas exercer direito de preferência na aquisição do imóvel em leilão extrajudicial. 4. No que concerne a vícios do procedimento extrajudicial, o devedor fiduciante deve provar o prejuízo sofrido, não sendo suficiente mera alegação de lesão em abstrato por violação da legislação. Se, por hipótese, tiver havido irregularidade no ato de intimação quanto à purgação da mora, não basta a narrativa da intenção abstrata de exercer o direito, mas efetiva condição de fazê-lo a fim de anular o procedimento. Sobre a intimação, na vigência da Lei 13.465/2017, somente deve ser pessoal no tocante ao prazo para purgar a mora, salvo se o devedor estiver em local incerto e não sabido, podendo ser postal a notificação quanto aos leilões de alienação do imóvel. 5. Ademais, não basta eventualmente afirmar intento de purgar mora ou exercer direito de preferência, pois, além de provar objetivamente as condições econômicas para tanto, é essencial, anteriormente, demonstrar que a pretensão ainda pode ser exercida segundo a legislação. Não existe, portanto, direito de purgar mora e exercer direito de preferência fora dos limites e parâmetros legais, a qualquer tempo ou de qualquer modo, segundo a conveniência ou possibilidade de uma das partes da relação contratual, ainda que se afirme o direito à moradia e outros correlatos, os quais não prevalecem como absolutos em detrimento de princípios do ordenamento jurídico, como são os da segurança jurídica, legalidade, autonomia e liberdade contratual, entre outros. 6. Verificada, no caso, a consolidação da propriedade resolúvel em nome do credor fiduciário na vigência da Lei 13.465/2017 com regular intimação para purgação da mora, sem que se avistem, pois, vícios do procedimento a autorizar a anulação dos atos da execução extrajudicial. 7. Pela sucumbência recursal, a parte apelante deve suportar condenação adicional, nos termos do artigo 85, § 11, CPC, no equivalente a 5% do valor da causa atualizado, a ser acrescida à sucumbência fixada pela sentença pelo decaimento na instância de origem, porém suspensa a exigibilidade, nos

termos do artigo 98, § 3º, CPC. 8. Apelação desprovida' (TRF 3ª Região, 1ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5002456-14.2023.4.03.6141, Rel. Desembargador Federal LUIS CARLOS HIROKI MUTA, julgado em 01/02/2024, DJEN DATA: 06/02/2024).

A questão suscitada nos presentes autos se refere a momento anterior à consolidação da propriedade e como a realização de leilão demanda tempo e despesas, não é crível a suspensão apenas em alegações unilaterais da parte autora de ausência de notificação acerca do leilão.

Ademais, na petição inicial fica evidente o pleno conhecimento da parte autora acerca dos leilões designados para 04.08.2025 e 07.08.2025, ocasião em que deverá exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel.

Diante do exposto, indefiro a tutela.

Por fim, o autor deverá promover a juntada de cópia do contrato de financiamento, bem como a juntada de cópia da última Declaração de Imposto de Renda apresentada à Receita Federal para aferição do requerimento de gratuidade de Justiça, no prazo de 15 (quinze) dias.

Intimem-se.'.

Analizando os termos do contrato em litígio, observa-se que o imóvel objeto do financiamento imobiliário foi alienado à CEF em caráter fiduciário, nos termos do art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997. Houve inadimplemento contratual, razão pela qual a propriedade restou consolidada em favor da credora fiduciária, em 15/04/2025 (id. 385078002 dos autos originários).

Consta, na averbação de consolidação da propriedade, que foi observado o procedimento previsto no art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997.

Frise-se que a certidão feita pelo Oficial de Registro de Imóveis possui fé pública e, portanto, goza de presunção de veracidade, somente podendo ser ilidida mediante prova inequívoca em sentido contrário, o que não ocorreu no presente caso.

Indo adiante, verifico que o devedor ajuizou ação judicial em primeira instância em 18/07/2025, depois da publicação da Lei nº 13.465/2017 (DOU de 12/07/2017), mencionando a possibilidade de purgar a mora.

Contudo, em razão da alteração promovida pela Lei nº 13.465/2017, impossível a purgação da mora após a averbação da consolidação da propriedade. Assim, caberia à parte autora exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do segundo leilão, nos termos do art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/1997.

Portanto, a priori, não há ilegalidade na forma a ser utilizada para satisfação dos direitos da credora fiduciária, sendo inadmissível obstá-la de promover atos expropriatórios ou de venda, sob pena de ofender ao disposto nos artigos 26 e 27, da Lei nº 9.514/1997.

Posto isso, INDEFIRO o pedido de concessão de antecipação da tutela recursal. (...)"

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento interposto por **RODRIGO CARREIA BESPALC e MARINA FERNANDES SARAVIA**.

É o voto.

E M E N T A

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PURGAÇÃO DA MORA. IMPOSSIBILIDADE APÓS AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão em ação ordinária ajuizada em face da Caixa Econômica Federal - CEF. Os agravantes sustentaram a nulidade da execução extrajudicial, a possibilidade de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, a viabilidade de acordo extrajudicial e o exercício de direito de preferência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se é possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário; e (ii) verificar a regularidade do procedimento de execução extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/1997.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O contrato de mútuo foi celebrado com cláusula de alienação fiduciária de imóvel em garantia, nos termos do art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997. O inadimplemento contratual ensejou a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, observadas as formalidades legais.

4. A alteração promovida pela Lei nº 13.465/2017 limitou a purgação da mora ao prazo anterior à averbação da consolidação da propriedade. Após esse marco, resta apenas o direito de preferência do devedor-fiduciante até a data do segundo leilão, conforme art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997.

5. O procedimento de execução extrajudicial observou as normas legais e não há ilegalidade a justificar a intervenção judicial. A certidão expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis goza de fé pública, inexistindo prova inequívoca em sentido contrário.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A purgação da mora em contratos de alienação fiduciária de imóvel, após a vigência da Lei nº 13.465/2017, somente é possível até a averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. 2. Consolidada a propriedade, subsiste apenas o direito de preferência do devedor-fiduciante até a data do segundo leilão".

Legislação relevante citada: CF/1988, art. 5º, XXXV; Lei nº 9.514/1997, arts. 22, 26, 27, § 2º-B, e 39, II; Decreto-Lei nº 70/1966, art. 34 (redação original aplicada subsidiariamente antes da Lei nº 13.465/2017); Lei nº 13.465/2017, arts. 1º e 54.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1462210/RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 18/11/2014, DJe 25/11/2014; TRF3, ApCiv 5026408-58.2017.4.03.6100, Rel. Des. Fed. Hélio Egydio de Matos Nogueira, 1ª Turma, j. 03/04/2020, DJF3 14/04/2020; TRF3, AI 5019613-66.2018.4.03.0000, Rel. Des. Fed. Valdeci dos Santos, 1ª Turma, j. 14/02/2019, DJF3 19/02/2019; TRF3, AI 5016167-55.2018.4.03.0000, Rel. Des. Fed. Luiz Paulo Cotrim Guimarães, 2ª Turma, j. 18/03/2020, DJF3 25/03/2020.

A C Ó R D ã O

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Segunda Turma decidiu, por unanimidade, negar provimento ao agravo de instrumento , nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

CARLOS FRANCISCO
Relator