



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5017506-52.2024.4.04.7100/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS

RELATÓRIO

Trata-se de ação ordinária ajuizada contra Caixa Econômica Federal, visando a anulação do procedimento de execução extrajudicial que resultou na retomada do imóvel adquirido mediante financiamento habitacional no âmbito do SFH.

Processado o feito, foi proferida sentença cujo dispositivo tem o seguinte teor: evento 58, SENT1

*Ante o exposto, **rejeito a preliminar suscitada pela Ré**, e julgo **IMPROCEDENTE** o pedido formulado na inicial, extinguindo a ação com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.*

Condeno a Parte Autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios aos patronos da Parte Ré, os quais, considerando o disposto no § 2º do art. 85, fixo em 10% sobre o valor da causa. Contudo, a exigibilidade das referidas verbas ficará suspensa, tendo em vista o Demandante litigar sob o pálio da assistência judiciária gratuita.

Apela R. S. F., alegando que a consolidação se deu de maneira errônea, haja vista o notificador ter certificado que a Apelante estaria em local incerto e ignorado, resultando na intimação via edital, contrariando a determinação do artigo 26 da lei 9.514/97, a qual determina que deve ser esgotados os meios de intimação pessoal, antes da intimação editalícia. Afirma que residia no imóvel em questão na época da diligência, podendo ser perfeitamente localizada no referido local. Requer a reforma da sentença, no intuito de anular a consolidação da propriedade, em razão da ocorrência de vício procedimental. evento 66, APELAÇÃO1

Com contrarrazões, veio o processo para esta Corte.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de relação contratual em que instituída alienação fiduciária do imóvel. Enquanto não quitado o contrato, o mutuário/fiduciante detém única e exclusivamente a posse direta do imóvel, não sendo dele proprietário. A posse

indireta e a propriedade resolúvel são do agente fiduciário, sendo a condição resolutiva o implemento de todas as previsões contratuais.

Nos termos do art. 25 da Lei 9.514/97, "*Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel*".

Em contrapartida, em caso de inadimplência, resolve-se o contrato com a consolidação da propriedade do fiduciário:

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, convalescerá 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)**

No caso dos autos, a inadimplência contratual é incontroversa - reconhecida pela autora - e autoriza o início do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel, nos termos do contrato entabulado entre as partes e da Lei n.º 9.514/1997.

Conforme consta no evento 1, MATRIMÓVEL6, a consolidação da propriedade ocorreu em agosto/2023:

AV-15-33.894 - 02/08/2023 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimentos, de 07/06/2023, 09/06/2023 e 19/07/2023, expedidos pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em

continua na ficha nº

3

Garantia nº 804320050198-1, firmado em 23/04/2008. **VALOR:** R\$81.053,62. **AVALIAÇÃO:** R\$210.000,00 (Valores juntamente com o imóvel da Matrícula 33.893). Esta averbação é feita à vista dos documentos mencionados nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Imposto de transmissão inter vivos devido de acordo com a Guia nº 0021.2023.02641.0, de 02/06/2023, mediante recolhimento de R\$6.300,00, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo, averbo a transmissão definitiva da propriedade deste imóvel. **TRANSMITENTE(s)(Fiduciante(s)):** ROSELANE SALDANHA FERREIRA, CPF nº 751.687.660-72, brasileira, solteira, maior, micro empresária, residente e domiciliada nesta Capital. **ADQUIRENTE(s)(Fiduciária(os)):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF. **Obs:** Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões. Protocolo: 224514, de 31/07/2023. Escrevente: Fernanda Gomes. Registrador Substituto: Escrevente Autorizada:

Na certidão do evento 1, ANEXO7, se extrai que as diligências intentadas pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos para intimação pessoal do Mutuário não lograram êxito, eis que ele não foi localizado no endereço do imóvel, culminando com a intimação por EDITAL.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
1º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE PORTO ALEGRE
 Registrador Interino: Bel. Marco Antônio da Silva Domingues
 Registrador Substituto: Bel. André Luís Kuser

CERTIDÃO

Certifico, de conformidade com as anotações arquivadas no Serviço de Registro de Títulos e Documentos e de acordo com o Art. 160 da Lei dos Registros Públicos, que o(a) Sr.(a) **ROSELANE SALDANHA FERREIRA** - foi procurado(a) a requerimento de **REGISTRO DE IMOVEIS DA 6ª ZONA DE PORTO ALEGRE**, para fins de ser notificado/intimado do inteiro teor do documento registrado sob o nº **1734575** tendo a(s) diligência(s) o seguinte resultado:

No endereço Rua Saara, 15, A 201, em 28/12/2022, pelo(a) Notificador Marcos Pinto Gomes: Não intimado, pois não reside no endereço indicado. Foi deixado aviso ao destinatário para comparecer nesta Serventia. Nesta serventia, certifico que até a presente data não foi feito contato pelo procurado para viabilizar a entrega da intimação, estando, portanto, em local ignorado ou incerto. O endereço correto é: Rua Saara, 51 AP: 201.

Certifico finalmente, que o teor desta certidão faz parte integrante do registro acima identificado. O referido é verdade e dou fé. Porto Alegre, 28 de dezembro de 2022.

ANDRÉ LUIS Assinado de forma digital por ANDRÉ LUIS
KUSER:7505 KUSER:75058197049
8197049 Dados: 2023.01.02 11:19:34 -03'00'
 Notificador

Emol: Total: R\$ 404,11 + R\$ 58,90 = R\$ 463,01; Registro c/ valor (integral): R\$ 82,80 (0449.06.0800007.18353 = R\$ 32,30); Averbação: R\$ 44,10 (0449.04.2000001.52197 = R\$ 4,40); Microfilmagem/Digitalização: R\$ 5,70 (0449.01.2200001.24441 = R\$ 1,80); Notificação: R\$ 44,10 (0449.04.2000001.52200 = R\$ 4,40); Diligência: R\$ 44,70 (0449.04.2000001.52199 = R\$ 4,40); Condução (36 Km): R\$ 142,10 (0449.04.2000001.52198 = R\$ 4,40); Processamento eletrônico: R\$ 12,00 (0449.01.2200001.24442 a 24443 = R\$ 3,60); Conf. Documento Público: R\$ 6,00 (0449.01.2200001.24444 = R\$ 1,80); Recepção de doc. meio eletrônico (03 páginas): R\$ 2,40 (0449.01.2200001.24445 = R\$ 1,80)

O autor alega que resite no imóvel, no entanto, mesmo tendo o Oficial do Registro de Imóveis deixado aviso ao destinatário para comparecer à serventia, o mesmo não compareceu, fulminando com a notificação via edital eletrônico (evento 41, ANEXO5).

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6ª. ZONA

C E R T I D ã O

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que revendo o arquivo deste Ofício de Registro, no Processo de Intimação protocolo nº 216733, do Fiduciante: ROSELANE SALDANHA FERREIRA, CPF nº 751.687.660-72, requerido pela credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, deixou de ser intimado pessoalmente, pois, conforme consta na certidão do 1º Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas de Porto Alegre/RS, *encontrar-se em local ignorado ou incerto*, razão por que foi, então, intimado por editais publicados sob os nºs 158493, 158494 e 158495, na imprensa local, Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 23, 24 e 27 Fevereiro de 2023, respectivamente, para produção dos efeitos previstos no § 1º do art. 26, da Lei nº 9.514/97. Tendo decorrido o prazo legal, sem que o requerido tenha comparecido neste Cartório, e, sem nenhuma comunicação da credora, quanto à comparência do mesmo em sua agência, à purgação da mora. É o que me competia certificar com relação ao pedido. Dou Fé. OFÍCIO INSTALADO em: 15.02.1991. Porto Alegre, 17 de Março de 2023. AJUDANTE:

Certidão 1 pág.....R\$
 1 Busca(s) Arquivos..R\$
 Proces. Eletrônico R\$
 Total -----> R\$

11,80 + SELO: 0474.02.2200003.12599 (R\$2,50)
 12,10 + SELO: 0474.02.2200003.12600 (R\$2,50)
 6,40 + SELO: 0474.01.2200005.25274 (R\$1,80)
 37,10

CELSONO LUCAS Assinado de forma digital por CELSONO LUCAS NUHUES DO PRADO:03969 PRADO:03969845092 Dados: 2023.03.17

Em feitos semelhantes vinha adotando o entendimento de que a intimação por edital eletrônico não se aplicaria para fins de purga da mora, uma vez que a alteração legislativa que incluiu o § 10 no art. 27 da Lei 9.514/97, não modificou o § 4º do art. 26 da Lei 9.514/97 que continua a exigir que a intimação por edital para purgar a mora se dê em jornais de grande circulação ou de fácil acesso.

Todavia, tendo em vista que restei vencido em mais de uma oportunidade quanto a este entendimento, adequo-me ao entendimento da Turma, a fim de reconhecer a possibilidade de intimação por edital eletrônico para fins de purga da mora, na linha do recente precedente:

*EMENTA: CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. LEI N.º 9.514/1997. **CONSOLIDAÇÃO** DA PROPRIEDADE. NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA PARA PURGAÇÃO DA MORA. REGULARIDADE. 1. A teor da Lei n.º 9.514/1997, é requisito para a **consolidação** da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário, a notificação pessoal do devedor para purgação da mora (artigo 26, § 1º), sendo válida a notificação editalícia quando constar, na matrícula do imóvel, anotação dotada de fé pública de que foram cumpridos os requisitos legais para esse fim, salvo se produzida prova em contrário. 2. A intimação por edital público, veiculado por meio do serviço disponibilizado pelos cartórios de imóveis brasileiros (www.registrodeimoveis.org.br), não se afigura irregular, dado que a consulta está disponível para qualquer pessoa, sem custo, e independe de cadastro prévio, desde que tenha havido tentativas anteriores de intimação pessoal e certificação de que o devedor encontra-se em local ignorado, incerto e inacessível (artigo 26, § 4º, da Lei n.º 9.514/1997). Além disso, não há demonstração de que a divulgação do conteúdo do ato editalício, por esse meio, tem um alcance inferior àquele obtido pela publicação em jornais, ainda que de grande circulação. 3. É firme, na jurisprudência, a orientação no sentido de que (3.1) a mera propositura de ação, sem demonstração da probabilidade do direito e depósito da quantia correspondente à dívida, não tem o condão de impedir o agente financeiro de adotar as providências decorrentes da falta de pagamento das prestações referentes ao contrato celebrado entre as partes (artigos 330, § 3º, e 784, § 1º, do Código de Processo Civil), e (3.2) a decretação de nulidade de atos processuais praticados na esfera judicial ou extrajudicial só se legitima diante de comprovação da existência de um prejuízo efetivo (princípio pas de nullité sans grief), e, no caso concreto, não há elementos que evidenciem a disponibilidade de valores e efetiva possibilidade do(a)s autor(a)(es) de quitar(em) as prestações atrasadas, com respectivos acréscimos, nem é possível impor à instituição financeira a renegociação da dívida, por determinação judicial. (TRF4, AC 5002307-66.2024.4.04.7107, 4ª Turma, Relatora para Acórdão VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA, julgado em 26/03/2025)*

Tais documentos são revestidos de fé pública, pelo que não há que se falar em ausência de intimação quanto ao ato.

O autor alega que não foi notificado pessoalmente para purga a mora. No entanto, entendo que a prova documental apresentada é suficiente para comprovar que o autor foi notificado nos termos da Lei 9.514/97.

Legítimos os atos efetivados pela CEF, merece ser mantida integralmente a sentença. Imprescindível para efetivação do direito de moradia, se obtida esta mediante mútuo financeiro, que este seja quitado.

Honorários Advocatícios

A teor do §§11 do art. 85 do CPC, os honorários advocatícios devidos pela parte autora são majorados para 12% do valor da causa, atualizável pelo IPCA-E até a data do efetivo pagamento. Todavia, resta suspensa a exigibilidade dessas parcelas enquanto perdurarem os motivos que determinaram a concessão do benefício da Justiça Gratuita à parte demandante.

Ante o exposto, voto por negar provimento à apelação.

Documento eletrônico assinado por **MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS, Desembargador Federal Relator**, 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 **40005297131v3** e do código CRC **4809eeac**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS

Data e Hora: 11/09/2025, às 15:14:40

5017506-52.2024.4.04.7100

40005297131 .V3

Conferência de autenticidade emitida em 13/11/2025 12:04:53.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5017506-52.2024.4.04.7100/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS

EMENTA

SFH. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. NOTIFICAÇÃO PESSOA. EDITAL ELETRÔNICO. VALIDADE.

1. Trata-se de ação ordinária ajuizada contra Caixa Econômica Federal, visando à anulação da consolidação da propriedade e execução extrajudicial de imóvel objeto de mútuo com alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514/97.

2. O autor alega que não foi notificado pessoalmente para purga a mora. No entanto, entendo que a prova documental apresentada é suficiente para comprovar que o autor foi notificado nos termos da Lei 9.514/97.

3. Reconhecida a possibilidade de intimação por edital eletrônico para fins de purga da mora.

4. Apelação improvida.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 4ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu, por unanimidade, negar provimento à apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 10 de setembro de 2025.

Documento eletrônico assinado por **MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS, Desembargador Federal Relator**, 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 **40005297132v3** e do código CRC **b02b5194**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS

Data e Hora: 11/09/2025, às 15:14:40

5017506-52.2024.4.04.7100

40005297132.V3

Conferência de autenticidade emitida em 13/11/2025 12:04:53.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 03/09/2025 A
10/09/2025

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5017506-52.2024.4.04.7100/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS

PROCURADOR(A): MARCELO VEIGA BECKHAUSEN

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual, realizada no período de 03/09/2025, às 00:00, a 10/09/2025, às 16:00, na sequência 456, disponibilizada no DE de 22/08/2025.

Certifico que a 4ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 4ª TURMA DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR FEDERAL MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL CARLOS EDUARDO THOMPSON FLORES LENZ

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE

GILBERTO FLORES DO NASCIMENTO
Secretário

Conferência de autenticidade emitida em 13/11/2025 12:04:53.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas