



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO
PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
2ª Turma

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5018224-70.2023.4.03.0000

RELATOR: Gab. 04 - DES. FED. ALESSANDRO DIAFERIA

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Advogado do(a) AGRAVANTE: ERIKA CHIARATTI MUNHOZ MOYA - SP132648-A

AGRAVADO: ELAINE DE SOUZA LOPES

Advogado do(a) AGRAVADO: CRISTIANE APARECIDA CURCIO ALVES MORAES DA COSTA - SP398417-A

OUTROS PARTICIPANTES:

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal Regional Federal da 3ª Região
2ª Turma

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5018224-70.2023.4.03.0000

RELATOR: Gab. 04 - DES. FED. ALESSANDRO DIAFERIA

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Advogado do(a) AGRAVANTE: ERIKA CHIARATTI MUNHOZ MOYA - SP132648-A

AGRAVADO: ELAINE DE SOUZA LOPES

Advogado do(a) AGRAVADO: CRISTIANE APARECIDA CURCIO ALVES MORAES DA COSTA - SP398417-A

OUTROS PARTICIPANTES:

RELATÓRIO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR FEDERAL ALESSANDRO DIAFERIA (Relator):

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão que deferiu o pedido de antecipação de tutela em ação ajuizada por ELAINE DE SOUZA LOPES em face da Caixa Econômica Federal (CEF) para impedir os efeitos de eventual leilão extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente.

Sustenta que a parte autora, ora agravada, não faz jus à purgação da mora após a consolidação da propriedade, que ocorreu conforme os ditames legais, podendo apenas exercer seu direito de preferência, mediante o pagamento integral da dívida, embora não tenha efetuado nenhum depósito nos autos nem tampouco manifestado interesse em quitar a dívida.

Aduz que não se pode impor à CEF o dever de renegociação do débito, não cabendo ao Judiciário se sobrepor à vontade das partes contratantes.

Requer, ao final, a atribuição de efeito suspensivo.

A r. decisão – ID 276612422 deferiu o pedido de efeito suspensivo.

A agravada não apresentou contraminuta.

Por fim, vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
2ª Turma

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5018224-70.2023.4.03.0000

RELATOR: Gab. 04 - DES. FED. ALESSANDRO DIAFERIA

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Advogado do(a) AGRAVANTE: ERIKA CHIARATTI MUNHOZ MOYA - SP132648-A

AGRAVADO: ELAINE DE SOUZA LOPES

Advogado do(a) AGRAVADO: CRISTIANE APARECIDA CURCIO ALVES MORAES DA COSTA - SP398417-A

OUTROS PARTICIPANTES:

V O T O

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR FEDERAL ALESSANDRO DIAFERIA (Relator): A r. decisão que deferiu o efeito suspensivo foi proferida em 17/07/2023.

Verifico que, no presente caso, nenhuma das partes trouxe à consideração deste Relator qualquer argumento apto a alterar o entendimento já manifestado anteriormente.

Desse modo, transcrevo os fundamentos da referida decisão:

(...)

Decido.

A Lei Federal nº. 9.514/97 determina:

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.

(...)

§ 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. 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Nesse caso, tratando-se de contrato de alienação fiduciária em garantia cuja consolidação da propriedade ocorreu na vigência da Lei Federal nº. 13.465/17, é necessário distinguir duas situações distintas: (1) a possibilidade de purgação da mora **antes** da consolidação da propriedade no agente fiduciário, no prazo de 15 dias da intimação pelo oficial de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 26 da Lei Federal nº. 9.514/97; e (2) o eventual exercício de direito de preferência pelo fiduciante, **após** consolidação de propriedade, nos termos do artigo 27 da Lei Federal nº. 9.514/97.

Em outras palavras, tendo em vista que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ocorreu após a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, não se pode falar em purgação de mora em

momento posterior à consolidação de propriedade, cabendo tão-somente o direito de preferência previsto no art. 26, § 2º-B, da Lei Federal nº. 9.514/97. É nesse sentido a orientação desta C. Corte Regional:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO.

I. O pedido de suspensão ou anulação de atos relativos ao procedimento de execução extrajudicial com base em irregularidades procedimentais deve ser acompanhado da demonstração pelo devedor de que foi frustrada a sua intenção de purgar a mora, a qual permitiria o prosseguimento regular da relação obrigacional.

II. Mesmo porque, a possibilidade de purgar a mora não pode servir de fundamento para que o devedor, conscientemente, postergue o adimplemento da dívida, de maneira que exorbite à razoabilidade.

III. Todavia, compulsando os autos, verifica-se que, nos termos da matrícula do imóvel (ID 260827862 p. 120), a consolidação da propriedade fiduciária ocorreu sob a vigência da Lei n.º 13.465/2017, que alterou a redação da Lei n.º 9.514/97, de modo que, após este ato procedimental, é assegurado ao devedor fiduciante apenas o direito de preferência no leilão extrajudicial (TRF3, APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000483-05.2015.4.03.6331/SP, Rel. Des. Fed. Wilson Zauhy, Primeira Turma, j. 26/06/2018, Pub. D.E. 11/07/2018).

IV. Nesse cenário, considerando que o fundamento do pedido da tutela provisória resume-se ao direito de purgar a mora, bem como a consolidação da propriedade fiduciária nos termos supracitados, não se vislumbra a presença da probabilidade do direito alegada, restando-lhe apenas o direito de preferência durante o leilão extrajudicial.

V. Agravo de instrumento a que se nega provimento.

(TRF-3, 1ª Turma, AI 5019353-47.2022.4.03.0000, DJEN DATA: 03/11/2022, Rel. Des. Fed. VALDECI DOS SANTOS).

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSTITUCIONALIDADE DA LEI Nº 9.514/1997. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. DIFICULDADES FINANCEIRAS. PRAZO PARA PURGAÇÃO DA MORA RESPEITADO.

- São constitucionais e válidos os contratos firmados conforme a Lei nº 9.514/1997, pois se assentam em padrões admissíveis pelo ordenamento brasileiro e pela liberdade de negociar, notadamente com equilíbrio nas prerrogativas e deveres das partes, com publicidade de atos e possibilidade de defesa de interesses, inexistindo violação a primados jurídicos (inclusive de defesa do consumidor).

- Quanto ao procedimento no caso de inadimplência por parte do devedor-fiduciante, o art. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997 dispõem sobre formalidades que asseguram informação do estágio contratual. Esse procedimento é motivado pela necessária eficácia de políticas públicas que vão ao encontro da proteção do direito fundamental à moradia e do Estado de Direito, e não exclui casos específicos da apreciação pelo Poder Judiciário. Precedentes do E.STJ e deste C.TRF da 3ª Região.

- Dificuldades financeiras não são motivos jurídicos para justificar o inadimplemento de obrigações livremente assumidas pelo devedor-fiduciante, porque a alteração do contrato exige voluntária e bilateral acordo de vontade. Também não há legislação viabilizando inadimplência por esse motivo, do mesmo modo que essa circunstância unilateral não altera o equilíbrio do que foi pactuado entre as partes.

- Com base na 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), 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). Com as alterações da Lei nº 13.465/2017 no art. 27 e no art. 39, ambos da Lei nº 9.514/1994, 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 apenas exercício do direito de preferência em leilão (até da data do segundo leilão).

- Sobre a controvérsia de direito intertemporal, em meu entendimento, contratos de trato sucessivo estão sujeitos à garantia da irretroatividade mínima de lei (art. 5º, XXXV, da Constituição), de tal modo que as alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017 se aplicam às intimações pessoais feitas para purgação da mora após sua publicação (DOU de 12/07/2017, em nada prejudicando a retificação de 06/09/2017 e a republicação de 08/09/2017), pois até então o devedor-fiduciário era comunicado para regularizar a pendência no período de aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966. Todavia, curvo-me ao entendimento deste E.TRF, segundo o qual o marco temporal para aplicação da Lei nº 13.465/2017 é momento em que o devedor manifesta sua vontade de purgar a mora (diretamente ao devedor-fiduciário, ou mediante propositura de medida judicial).

- A parte autora foi intimada para purgar a mora, porém deixou transcorrer in albis o prazo para liquidar sua dívida atrasada. Também restou comprovada a notificação acerca da data do leilão extrajudicial, cumprindo a exigência do art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/1997.

- Em razão da alteração promovida pela Lei nº 13.465/2017, impossível a purgação da mora após a averbação da consolidação da propriedade. Assim, cabia 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.

- Apelação não provida.

(TRF-3, 2ª Turma, ApCiv 5015066-16.2018.4.03.6100, DJEN DATA: 21/03/2022, Rel. Des. Fed. JOSE CARLOS FRANCISCO).

No caso concreto, a parte agravada firmou contrato de alienação fiduciária do imóvel registrado sob a matrícula nº 83.698, no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, averbado em 12 de setembro de 2019 (ID 285089346 na origem).

Consta da matrícula do imóvel a consolidação da propriedade na figura do credor fiduciário, conforme averbação realizada em 09 de fevereiro de 2023, após intimação da devedora e decurso do prazo sem purgação da mora (ID 285089346 na origem).

Nesse contexto, em análise preliminar, identifica-se a regularidade no procedimento de consolidação de propriedade a justificar a revogação da tutela provisória concedida pela r. decisão (ID 285603454 na origem). Ademais, a adquirente, desde a assinatura dos contratos, tinha ciência de que eventual inadimplemento poderia levar à perda do imóvel.

Por tais fundamentos, **defiro o pedido de atribuição de efeito suspensivo.**

Publique-se.

Ausentes quaisquer motivos para a alteração do julgado mencionado acima, que bem examinou a matéria, é de rigor a manutenção integral da r. decisão.

Ante o exposto, **dou provimento** ao agravo de instrumento para, revogar a tutela concedida na decisão agravada.

É o voto.

Autos: **AGRAVO DE INSTRUMENTO - 5018224-70.2023.4.03.0000**
Requerente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
Requerido: **ELAINE DE SOUZA LOPES**

EMENTA: DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE SOB A VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.465/2017. IMPOSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DA MORA APÓS A AVERBAÇÃO. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. DIREITO DE PREFERÊNCIA PRESERVADO. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela provisória para suspender os efeitos da consolidação da propriedade fiduciária de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária celebrado em setembro de 2019, cuja averbação da consolidação ocorreu em fevereiro de 2023.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, ocorrida sob a vigência da Lei nº 13.465/2017, e se houve regularidade no procedimento de execução extrajudicial do contrato.

III. Razões de decidir

3. Com a vigência da Lei nº 13.465/2017, a purgação da mora é possível apenas até a averbação da consolidação da propriedade na matrícula do imóvel. Após esse momento, subsiste apenas o direito de preferência do fiduciante até a data do segundo leilão.
4. A consolidação da propriedade observou as formalidades legais: houve intimação pessoal do devedor e decurso do prazo legal sem a purgação da mora, conforme certificado na matrícula do imóvel.
5. Dificuldades financeiras do devedor não são causa jurídica para suspender os efeitos de inadimplemento contratual regularmente executado.
6. A r. decisão agravada, ao conceder tutela provisória com base em suposta possibilidade de purgação da mora, contrariou os dispositivos legais e o entendimento jurisprudencial consolidado.

IV. Dispositivo e tese

7. Recurso provido para revogar a tutela concedida na decisão agravada.

Tese de julgamento: “1. Nos contratos de alienação fiduciária, é incabível a purgação da mora após a averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, conforme redação vigente da Lei nº 9.514/1997, alterada pela Lei nº 13.465/2017. 2. Após a consolidação, subsiste apenas o direito de preferência do devedor para aquisição do imóvel até o segundo leilão. 3. É regular o procedimento de execução extrajudicial que observa os requisitos legais e contratuais.”

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/1997, arts. 26 e 27; Lei nº 13.465/2017.

Jurisprudência relevante citada: TRF3, ApCiv 5015066-16.2018.4.03.6100, Rel. Des. Fed. José Carlos Francisco, 2ª Turma, DJEN 21.03.2022; TRF3, AI 5019353-47.2022.4.03.0000, Rel. Des. Fed. Valdeci dos Santos, 1ª Turma, DJEN 03.11.2022.

ACÓRDÃO

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

ALESSANDRO DIAFERIA
Desembargador Federal