



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO
PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
1ª Turma

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5031709-06.2024.4.03.0000

RELATOR: Gab. 01 - DES. FED. DAVID DANTAS

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Advogado do(a) AGRAVANTE: FELIPE MUDESTO GOMES - MG126663-A

AGRAVADO: MARIA IZABEL DA SILVA GARCIA, FRANCISCO GARCIA FILHO, VITTORIO CARMELO CURY CALIA,
BELL'S SERVICOS DE MAO DE OBRA LTDA - EPP

Advogado do(a) AGRAVADO: CEZAR LEANDRO GOUVEIA SALES - SP411627-A

OUTROS PARTICIPANTES:

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal Regional Federal da 3ª Região
1ª Turma

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5031709-06.2024.4.03.0000

RELATOR: Gab. 01 - DES. FED. DAVID DANTAS

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Advogado do(a) AGRAVANTE: FELIPE MUDESTO GOMES - MG126663-A

AGRAVADO: MARIA IZABEL DA SILVA GARCIA, FRANCISCO GARCIA FILHO, VITTORIO CARMELO CURY CALIA,
BELL'S SERVICOS DE MAO DE OBRA LTDA - EPP

Advogado do(a) AGRAVADO: CEZAR LEANDRO GOUVEIA SALES - SP411627-A

OUTROS PARTICIPANTES:

R E L A T Ó R I O

O EXMO. SENHOR DESEMBARGADOR FEDERAL DAVID DANTAS:

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em face da r. decisão interlocutória proferida nos autos da ação n.º 5026494-82.2024.4.03.6100, em trâmite na 9ª Vara Federal Cível de São Paulo/SP, que deferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, consistente na suspensão dos leilões extrajudiciais marcados para os dias

23/10/2024 e 28/10/2024, bem como seus efeitos, até nova determinação judicial, para o fim de purgação da mora em relação aos imóveis *sub judice*.

Alega a parte agravante, em síntese, que não há qualquer irregularidade formal apta a ensejar o pretendido cancelamento da consolidação da propriedade do bem em seu favor, com o que mostra-se descabido o deferimento da tutela de urgência, com vistas a suspender a execução extrajudicial dos imóveis consubstanciados nas matrículas nº 118.438 e nº 118.439, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, medida que acarretará grande prejuízo à instituição financeira.

Foi proferida decisão que antecipou os efeitos da tutela recursal.

A parte agravada devidamente intimada não apresentou contraminuta.

É o relatório.

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

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5031709-06.2024.4.03.0000

RELATOR: Gab. 01 - DES. FED. DAVID DANTAS

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Advogado do(a) AGRAVANTE: FELIPE MUDESTO GOMES - MG126663-A

AGRAVADO: MARIA IZABEL DA SILVA GARCIA, FRANCISCO GARCIA FILHO, VITTORIO CARMELO CURY CALIA, BELL'S SERVICOS DE MAO DE OBRA LTDA - EPP

Advogado do(a) AGRAVADO: CEZAR LEANDRO GOUVEIA SALES - SP411627-A

OUTROS PARTICIPANTES:

V O T O

O Exmo. Desembargador Federal David Dantas (Relator):

Nenhuma das partes trouxe aos autos qualquer argumento apto a infirmar o entendimento já manifestado quando da análise do pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal, nos termos da decisão por mim lavrada, que ora transcrevo:

"Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em face da r. decisão interlocutória proferida nos autos da ação n.º 5026494-82.2024.4.03.6100, em trâmite na 9ª Vara Federal Cível de São Paulo/SP, que deferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, consistente na suspensão dos leilões extrajudiciais marcados para os dias 23/10/2024 e 28/10/2024, bem como seus efeitos, até nova determinação judicial, para o fim de purgação da mora em relação aos imóveis sub judice.

Alega a parte agravante, em síntese, que não há qualquer irregularidade formal apta a ensejar o pretendido cancelamento da consolidação da propriedade do bem em seu favor, com o que mostra-se descabido o deferimento da tutela de urgência, com vistas a suspender a execução extrajudicial dos imóveis consubstanciados nas matrículas n.º 118.438 e n.º 118.439, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, medida que acarretará grande prejuízo à instituição financeira.

É o Relatório. Decido.

Observo que a controvérsia submetida à apreciação desta E. Corte cinge-se à análise do cabimento, ou não, do pedido de sustação dos atos expropriatórios dos imóveis sub judice, em especial, a consolidação da propriedade em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ora agravante, bem como a possibilidade de purgação da mora pelos agravados, com vistas a oportunizar a retomada do contrato de financiamento firmado entre as partes.

Pois bem.

Colhe-se dos autos que aos 21/08/2019, a coautora BELL'S SERVIÇOS DE MÃO DE OBRA LTDA. firmou com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL um contrato de financiamento Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo Pessoa Jurídica com Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, registrado sob o n.º 21.0256.606.0000190/87, no valor de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), tendo por avalistas os coautores FRANCISCO GARCIA FILHO e sua esposa MARIA IZABEL DA SILVA GARCIA, os quais ofertaram como garantia do negócio dois imóveis localizados na Rua Tripoli, n.º 925, salas 55 e 56, Vila Leopoldina/SP, respectivamente, objetos das matrículas n.º 118.438 e n.º 118.439, ambas registradas junto ao 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Consta, ainda, que referida empresa foi vendida em meados de outubro de 2020, para a Sra. Nathalie Kimie Teraoka Cury Calia, conforme se depreende da cópia do respectivo contrato de cessão de cotas e direitos colacionados aos autos da ação anulatória principal (ID 340417106), sendo certo que atualmente consta como proprietário, VITTORIO CARMELO CURY CALIA, desde 24/04/2023 (ID 340417107).

Todavia, caracterizada a inadimplência em relação ao pagamento das prestações mensais do financiamento originário, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL deu início ao processo de execução extrajudicial, nos termos da Lei n.º 9.514/97, o que culminou com a consolidação da propriedade dos bens em seu favor aos 02/06/2024 e consequente inclusão destes em leilões públicos agendados para os dias 23 e 28/10/2024.

Diante disso, os agravados BELL'S SERVIÇOS DE MÃO DE OBRA LTDA., FRANCISCO FARCIA FILHO, MARIA IZABEL DA SILVA GARCIAL e VITTORIO CARMELO CURY CALIA ajuizaram em meados de setembro/2024 a competente ação anulatória de ato jurídico com pedido de tutela antecipada para a suspensão de todos os atos e/ou efeitos do procedimento de execução extrajudicial.

Vislumbrando o preenchimento dos requisitos legais ensejadores do deferimento da tutela de urgência, o d. Juízo singular deferiu a liminar nos seguintes termos:

“(…)

No presente caso, tem-se que os imóveis descritos na inicial foram dados em garantia pela cédula de crédito bancário nº 21.0256.606.0000190/87.

Para que haja reversão da consolidação da propriedade, é necessário um suporte probatório do descumprimento das cláusulas contratuais, o que não é possível verificar nesta sede de cognição sumária, sem a manifestação da parte contrária.

O fato de a Ré haver procedido a consolidação da propriedade fiduciária não prejudica o direito de o mutuário purgar a mora, desde que não alienado o bem a terceiros. Ainda que o contrato tenha sido rescindido de pleno direito e a propriedade tenha se consolidado perante a requerida, a pretensão é viável, em atenção ao princípio da função social dos contratos, notadamente o derivado princípio da conservação contratual.

Embora a lei fixe o prazo de 15 dias para a purgação da mora, os princípios contratuais citados, regidos pela eticidade e socialidade, não só permitem, como recomendam a possibilidade desta purgação a destempo, desde que a propriedade ainda esteja em poder da credora, uma vez que não se terão alcançado direitos de terceiros de boa-fé e a regularização financeira do contrato é a solução mais benéfica a ambas as partes, alcançando os fins contratuais de todos.

Nessa esteira, a restauração do contrato com a purgação da mora, ainda que a destempo, beneficia não só o requerente, que poderá recuperar a propriedade e afastar a inadimplência, mas a CEF, que receberá os valores devidos por meio muito mais eficiente e menos custoso que a alienação do imóvel a terceiros.

Importante ressaltar que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade, mas pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação.

Assim, com o objetivo de promover a solução consensual do conflito, a teor do disposto no artigo 3º, §2º, do CPC, não havendo notícia, ainda, da eventual arrematação dos imóveis, o intuito da presente decisão é o de, sem a urgência dos efeitos de eventual leilão/arrematação, proporcionar às partes a busca de conciliação e efetivação do conflito, considerando-se o direito do devido cumprimento contratual, “pacta sunt servanda”, presente na lide.

Desse modo, evidenciada a relevância do direito discutido na lide, bem como, a provisoriedade desta decisão inicial, entendo que a tutela de urgência deve ser deferida, ante o periculum in mora decorrente dos leilões marcados, antes da possível assinatura da carta de arrematação.

Friso, porém, que será necessária a purgação da mora para a reversão da consolidação da propriedade.

Ante o exposto, DEFIRO a tutela provisória de urgência, para o fim de determinar a suspensão dos leilões marcados para os dias 23/10/2024 e 28/10/2024, bem com seus efeitos, até nova determinação deste Juízo, para o fim de purgação da mora.

Intime-se a CEF, por mandado a ser cumprido pela Central de Mandados, PESSOALMENTE, diante da urgência da medida, para cumprimento da presente decisão, bem como para que apresente planilha de cálculo do valor para a purgação da mora.

Manifeste-se, ainda, a CEF se há interesse na realização de audiência de conciliação.

Em caso positivo, o prazo para contestação se iniciará após a realização da audiência, a ser designada oportunamente junto à Central de Conciliação.

Em caso negativo, o prazo para a apresentação da contestação se iniciará da data do protocolo da petição que informar o não interesse na audiência em questão.

Cumpra-se e intime-se.

(...)"

Todavia, em que pese o entendimento suscitado pelo d. Juízo singular, forçoso considerar que no caso em apreço não restaram evidentes as alegadas irregularidades quanto à consolidação da propriedade dos imóveis, haja vista a averbação, nas respectivas matrículas, para constar que o procedimento de retomada dos bens observou a disciplina do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, em favor dos devedores fiduciários, ora agravados.

Saliente-se que o pedido de suspensão dos atos expropriatórios deve ser fundamentado, além de ser comprovada a irregularidade apontada, sendo certo que a mera intenção do devedor de purgar a mora não é apta a justificar a suspensão da consolidação da propriedade.

Nesse sentido, confira-se:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLENTO. CONSOLIDAÇÃO EM FAVOR DO CREDOR. LEI 9.514/97. LEI 13.465/17. INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO DEVIDO PROCESSO LEGAL. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC NÃO PREENCHIDOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. No contrato de financiamento imobiliário com garantia por alienação fiduciária, o contratante (devedor/fiduciante), transfere a propriedade do imóvel à Caixa Econômica Federal (credora/fiduciária) até o pagamento total da dívida. Na alienação fiduciária, conforme dispõe a Lei nº 9.514/97, uma vez inadimplida a obrigação pelo fiduciante, bem como respeitados os procedimentos legais, ocorrerá a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, e posterior leilão público para a alienação do imóvel.

2. No caso em tela, a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira CAIXA ECONÔMICA FEDERAL foi averbada na matrícula do imóvel em 23.12.2022 (Id 285364492, p. 4 dos autos originais), ou seja, após a vigência do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, permitindo ao mutuário o direito de

preferência para a aquisição do mesmo imóvel mediante o pagamento de preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos previstos no § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

3. Não constam nos autos informações de que a parte tenha tentado realizar depósitos em juízo ou efetuado diretamente o pagamento das parcelas em atraso à instituição financeira, demonstrando sua intenção na continuidade do contrato. Devem ser afastadas, portanto, as alegadas nulidades dos procedimentos previstos pela Lei nº 9.514/97. Precedentes deste Tribunal.

4. Agravo de instrumento não provido.

(TRF3, Primeira Turma, AI 5014100-44.2023.4.03.0000, Rel Des. Fed. Nilton dos Santos, J. 15/09/2023).

Ademais, insta salientar que, no caso em apreço, a argumentação de que a purgação da mora seria possível até a lavratura do auto de arrematação não se sustenta.

Isso porque, a atual jurisprudência acena no sentido de que, em virtude do advento das alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017 à Lei nº 9.514/1997, a purgação da mora é viável apenas até a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. Após essa data, ao devedor fiduciante, caberá apenas o direito de preferência a ser exercido para aquisição do imóvel.

Nesse sentido, trago à colação, por oportuno, alguns julgados sobre o tema:

“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.

(....)

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.

(STJ, Terceira Turma, REsp nº 2.007.941/MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, J. 14/02/2023, DJe 16/02/2023, g.n.)”

“PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PURGAÇÃO DA MORA. POSSIBILIDADE ATÉ A DATA DA AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/1997. DIREITO DE PREFERÊNCIA.

- 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 ao devedor o direito de pagar a dívida até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, hipótese em que convalidará 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, remanescerá 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 19/07/19 e a consolidação da propriedade se deu em 22/02/22 (ID 304157687; ID 304306021), ou seja, depois da vigência da Lei nº 13.465/2017, o que permite ao mutuário devedor apenas exercer direito de preferência para adquirir o imóvel, não havendo constatação de nulidades no procedimento administrativo de consolidação da propriedade e expropriação.**

- Agravo de instrumento improvido.”

Nesse contexto, tendo em vista a celebração do contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária ocorreu aos 21/08/2019, ou seja, após o advento da Lei nº 13.465/2017, a medida deferida pelo d. Juízo singular revela-se indevida.

Por consequência, divirjo do entendimento exarado pelo d. Juízo de Primeiro Grau no sentido de que, a despeito da argumentação expendida pela parte autora, ora agravada, não se verificou qualquer ilegalidade e/ou irregularidade formal na conduta adotada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ora agravante, pois conforme se depreende das matrículas atualizadas dos imóveis sub judice, constatado o inadimplemento das prestações avençadas pelos contratantes originários, houve a devida intimação destes para purgar a mora por intermédio do Oficial do Cartório do Registro de Imóveis, contudo, não realizado o pagamento do valor total da dívida no prazo legal, operou-se a consolidação do bem em favor da instituição financeira.

É sabido que os registros públicos gozam de presunção relativa de veracidade (*juris tantum*), admitindo prova em contrário. Ademais, o ordenamento jurídico brasileiro fortaleceu a validade, a eficácia e o valor probante do documento público lavrado de forma legítima por notário, tabelião e oficial de registro, conferindo-lhe fé pública por previsão do art. 3º da Lei nº 8.935/1994.

Observo que realizado o procedimento disciplinado no art. 26 da Lei nº 9.514/97 em face dos devedores fiduciantes, sem que houvesse a purgação da mora, restou corretamente consolidada a propriedade dos bens em favor da instituição financeira, credora fiduciária.

Acrescente-se que o inadimplemento no pagamento das prestações do contrato de financiamento imobiliário enseja o vencimento antecipado da dívida e, por consequência, a imediata consolidação da propriedade em nome da instituição financeira, o que, consequentemente, autoriza a realização do leilão público para alienação do imóvel, nos termos dos arts. 26 e 27, da Lei nº 9.514/97.

Reitere-se, por oportuno, que qualquer pedido de suspensão ou anulação de atos expropriatórios, tais como, a consolidação do bem e os leilões extrajudiciais, com base em supostas 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, o que não ocorreu *in casu*.

Além disso, a Lei nº 13.465/2017 introduziu na Lei nº 9.514/1997 o art. 26-A e o § 2º-B no art. 27, *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 nº 11.977, 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.

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 10 do art. 26 desta Lei.

§ 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 convalidará o contrato de alienação fiduciária.”

“Art. 27

(...)

§ 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.”

Dessa maneira, verifica-se que com a referida alteração legislativa restou definido o marco temporal em que o devedor fiduciante pode realizar o pagamento das parcelas em atraso, com a continuidade do contrato, qual seja, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (art. 26-A, §§ 1º e 2º).

Além disso, também ficou definido que o devedor fiduciante tem o direito de preferência em adquirir definitivamente o imóvel (art. 27, § 2º-B) até a data da realização do segundo leilão, desde que pague o valor integral do contrato e demais despesas decorrentes da consolidação da propriedade.

Assim, nos termos da legislação em vigor, não cabe mais a purgação da mora após a consolidação da propriedade fiduciária, restando aos devedores, ora agravados, apenas o exercício do direito de preferência.

Consigno, por fim, que em pesquisa realizada nesta data junto ao sistema PJe, constatamos que não há qualquer informação atualizada no feito principal (autos 5026494-82.2024.4.03.6100), relativa ao resultado dos leilões extrajudiciais agendados para os dias 23 e 28/10/2024, e tampouco nova manifestação do d. Juízo de Primeiro Grau, com o que presume-se, ao menos até a presente fase processual, que os bens permanecem sob a propriedade da instituição financeira agravante.

*Isto posto, **defiro a antecipação dos efeitos da tutela recursal**, para revogar a liminar que determinou a suspensão dos atos expropriatórios dos imóveis sub judice, nos termos da fundamentação supra.*

Cumpra-se o disposto no art. 1.019, inc. II, do CPC.

*Intimem-se. Publique-se. **Comunique-se, com urgência.***

Após, conclusos os autos para julgamento.”

Ressalto que o magistrado não está obrigado a pronunciar-se expressamente sobre todas as alegações da parte. Imprescindível, sim, que no contexto do caso concreto decline motivadamente os argumentos embasadores de sua decisão. No presente caso, foram analisadas todas as alegações constantes do recurso capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no *decisum* recorrido.

Ademais, é desnecessária a referência expressa aos dispositivos legais tidos por violados, para fins de prequestionamento, porquanto o exame da questão, à luz dos temas invocados, é mais do que suficiente para viabilizar o acesso às instâncias superiores. Aliás, é possível afirmar que o disposto no artigo 1.025 do Código de Processo Civil reforça o entendimento ora esposado.

Diante do exposto, **dou provimento ao agravo de instrumento.**

Saliento que eventuais embargos de declaração opostos com o intuito de rediscutir as questões de mérito já definidas no julgado serão considerados meramente protelatórios, cabendo a aplicação de multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

É o voto.

Autos: **AGRAVO DE INSTRUMENTO - 5031709-06.2024.4.03.0000**

Requerente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Requerido: **MARIA IZABEL DA SILVA GARCIA e outros**

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DA MORA APÓS AVERBAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. LIMINAR REVOGADA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto pela Caixa Econômica Federal contra decisão proferida nos autos da ação anulatória de ato jurídico, que deferiu tutela antecipada para suspender leilões extrajudiciais marcados para os imóveis objeto de contrato de financiamento com alienação fiduciária, firmado

pela empresa Bell's Serviços de Mão de Obra Ltda. e garantido por seus sócios e terceiros. A decisão de primeiro grau fundamentou-se na possibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade fiduciária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em definir se, após a consolidação da propriedade do imóvel fiduciado em nome da credora, ainda subsiste a possibilidade jurídica de purgação da mora pelos devedores, ou se resta apenas o exercício do direito de preferência para aquisição do bem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A decisão agravada desconsidera a disciplina vigente introduzida pela Lei nº 13.465/2017, que limita a purgação da mora até a data da averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, conforme previsto no art. 26-A, § 2º, da Lei nº 9.514/1997.

Após a consolidação da propriedade, a única prerrogativa conferida ao devedor fiduciante é o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel antes do segundo leilão, nos termos do art. 27, § 2º-B, da mesma lei.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que, em contratos firmados antes ou depois da Lei nº 13.465/2017, o marco para exercício da purgação da mora é a averbação da consolidação da propriedade. Ultrapassado esse marco, não cabe reverter o procedimento regular de execução extrajudicial com base em meros princípios contratuais, notadamente quando não demonstrada qualquer irregularidade formal.

A análise dos documentos constantes dos autos revela a regularidade da consolidação da propriedade fiduciária em favor da CEF, com intimação dos devedores, ausência de purgação da mora no prazo legal e averbação das informações nas matrículas dos imóveis, com o que se afastam alegações de vícios procedimentais.

A suspensão dos leilões com base em alegação de possibilidade de purgação da mora a destempo não encontra respaldo na legislação vigente, razão pela qual deve ser revogada a liminar concedida pelo juízo de origem.

A decisão recorrida deve ser reformada por não atender aos pressupostos do art. 300 do CPC, diante da ausência de probabilidade do direito e da legalidade do procedimento adotado pela instituição financeira.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Agravo de instrumento provido.

Tese de julgamento:

A purgação da mora no contrato de financiamento com alienação fiduciária de imóvel é juridicamente possível apenas até a data da averbação da consolidação

da propriedade em nome do credor fiduciário.

Após a consolidação, ao devedor é assegurado unicamente o direito de preferência para aquisição do imóvel, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997.

A regularidade formal do procedimento extrajudicial impede a suspensão dos atos expropriatórios, salvo demonstração de vício relevante, o que não ocorreu no caso concreto.

O deferimento de tutela antecipada em desfavor do credor fiduciário exige demonstração inequívoca de ilegalidade no procedimento de execução extrajudicial, sendo insuficiente a mera intenção do devedor de retomar o contrato.

A jurisprudência do STJ, em interpretação à Lei nº 13.465/2017, é no sentido da impossibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade fiduciária.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.019, II; 1.025; 1.026, § 2º; 300; Lei nº 9.514/1997, arts. 26, 26-A e 27, § 2º-B; Lei nº 13.465/2017.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.007.941/MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 14.02.2023, DJe 16.02.2023; STJ, REsp 1.649.595/RS, Terceira Turma, j. 13.10.2020; TRF3, AI 5014100-44.2023.4.03.0000, Rel. Des. Fed. Nelson dos Santos, j. 15.09.2023; TRF3, AI 5029445-50.2023.4.03.0000, Rel. Des. Fed. Antônio Morimoto Junior, j. 14.03.2024.

ACÓRDÃO

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

DAVID DANTAS
Desembargador Federal