



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5098774-05.2023.4.02.5101/RJ

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL POUL ERIK DYRLUND

APELANTE: CLAUDIA PEREIRA DE PAOLI (AUTOR)

ADVOGADO(A): DANIEL TADEU ROCHA (OAB SP404036)

APELADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. LEI 9.514/97. CONSTITUCIONALIDADE. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. NOTIFICAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA. NOTIFICAÇÃO PESSOAL PARA CIÊNCIA DO LEILÃO. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL.

1. Apelação Cível interposta pela parte autora CLAUDIA PEREIRA DE PAOLI (evento 49/JFRJ), tendo por objeto sentença de improcedência (evento 31/JFRJ), integrada pela sentença proferida nos aclaratórios (evento 43/JFRJ) e parte apelada CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, prolatada nos autos de ação ajuizada em face da ora apelada, objetivando a suspensão de leilões marcados (1ª PRAÇA: 28/09/2023 e 2ª PRAÇA: 05/10/2023), com pedido de manutenção da autora na posse de imóvel objeto de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, contrato nº 1555505678882. No mérito, a autora requer a condenação a (i) proibir a instituição bancária de promover qualquer ato de expropriação do imóvel; (ii) determinar a ANULAÇÃO do registro de consolidação da propriedade averbado na matrícula do imóvel; (iii) não acolhida a tese acima, a manutenção do contrato nos seus termos.

2. O procedimento de consolidação da propriedade fiduciária previsto na Lei 9.514/97, não apresenta qualquer inconstitucionalidade, haja vista a possibilidade de acesso ao Poder Judiciário sempre que constatado o cometimento de eventual ilegalidade por parte do agente fiduciário.

3. A consolidação da propriedade do imóvel alienado fiduciariamente no âmbito do SFI e a subsequente venda extrajudicial devem ser precedidas da notificação do devedor para purga da mora, certificada por oficial com fé pública, sob pena de nulidade (art. 26, §§ 1º,

3º e 4º, da Lei 9.514/97). Essa notificação é pessoal e só pode ser feita por edital quando o devedor se encontrar em lugar ignorado, incerto ou inacessível, conforme se extrai do §4º do art. 26 da Lei 9.514/97.

4. Verifica-se que a parte autora foi notificada para purgar a mora, conforme se verifica no evento 1 - matrimônio 5/JFRJ.

5. Sendo merecedoras de fé pública, as informações prestadas pelo Cartório de Registro de Imóveis gozam de presunção *juris tantum* e somente podem ser desconstituídas mediante prova em contrário, o que não ocorreu.

6. A certidão de intimação expedida por quem detém fé pública, por si só, basta para validar a notificação do débito.

7. A legislação que rege a matéria não prevê que as partes sejam intimadas pessoalmente da data de realização do leilão, considerando que a notificação pessoal da dívida constitui o momento oportuno para a purgação da mora, de forma que o futuro leilão é apenas consequência lógica do não pagamento do montante devido.

8. Recurso desprovido.

9. Honorários advocatícios majorados em 1% sobre o valor fixado na sentença, nos termos do artigo 85, §11, do NCPC, cuja exigibilidade ficará suspensa tendo em vista a gratuidade deferida no evento 4/JFRJ.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 6ª Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª 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.

Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2025.

Documento eletrônico assinado por **POUL ERIK DYRLUND, Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.trf2.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **20002212881v3** e do código CRC **70552df9**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): POUL ERIK DYRLUND
Data e Hora: 21/2/2025, às 14:52:48



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5098774-05.2023.4.02.5101/RJ

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL POUL ERIK DYRLUND

APELANTE: CLAUDIA PEREIRA DE PAOLI (AUTOR)

ADVOGADO(A): DANIEL TADEU ROCHA (OAB SP404036)

APELADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta pela parte autora CLAUDIA PEREIRA DE PAOLI (evento 49/JFRJ), tendo por objeto sentença de improcedência (evento 31/JFRJ), integrada pela sentença proferida nos aclaratórios (evento 43/JFRJ) e parte apelada CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, prolatada nos autos de ação ajuizada em face da ora apelada, objetivando a suspensão de leilões marcados (1ª PRAÇA: 28/09/2023 e 2ª PRAÇA: 05/10/2023), com pedido de manutenção da autora na posse de imóvel objeto de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, contrato nº 1555505678882. No mérito, a autora requer a condenação a (i) proibir a instituição bancária de promover qualquer ato de expropriação do imóvel; (ii) determinar a ANULAÇÃO do registro de consolidação da propriedade averbado na matrícula do imóvel; (iii) não acolhida a tese acima, a manutenção do contrato nos seus termos.

A causa de pedir foi, assim, sumariada:

"Afirma que a ré iniciou o procedimento de execução extrajudicial, desobedecendo o rito da Lei n.º 9.514/97, não oportunizando a purgação da mora e deixando de notificá-lo acerca das datas dos leilões. Assim, deseja preservar o seu direito à purga da mora, bem como poder fiscalizar todo o procedimento extrajudicial."

Sustenta a apelante a uma, ausência de comprovação da regularidade do procedimento; a duas, ausência de notificação para purga da mora: a três, ausência de notificação acerca das datas dos leilões; a quatro, que não lhe foi garantido exercer o direito de preferência; a cinco, a possibilidade de purgação da mora, vez que o contrato foi celebrado em 2010; e a seis, a necessidade de apresentação da planilha de débito.

Contrarrazões (evento 53/JFRJ).

É o relatório.

VOTO

Reconheço a prevenção, nos termos do artigo 930, § único, do CPC/15 e do art. 77 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal.

Conforme relatado, trata-se de Apelação Cível interposta pela parte autora CLAUDIA PEREIRA DE PAOLI (evento 49/JFRJ), tendo por objeto sentença de improcedência (evento 31/JFRJ), integrada pela sentença proferida nos aclaratórios (evento 43/JFRJ) e parte apelada CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, prolatada nos autos de ação ajuizada em face da ora apelada, objetivando a suspensão de leilões marcados (1ª PRAÇA: 28/09/2023 e 2ª PRAÇA: 05/10/2023), com pedido de manutenção da autora na posse de imóvel objeto de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia, contrato nº 1555505678882. No mérito, a autora requer a condenação a (i) proibir a instituição bancária de promover qualquer ato de expropriação do imóvel; (ii) determinar a ANULAÇÃO do registro de consolidação da propriedade averbado na matrícula do imóvel; (iii) não acolhida a tese acima, a manutenção do contrato nos seus termos.

A sentença é mantida por seus próprios fundamentos, que passam a integrar o presente voto, evitando-se transcrição, e pelos motivos que se lhe acrescem, na forma adiante alinhada.

O procedimento de consolidação da propriedade fiduciária previsto na Lei 9.514/97, não apresenta qualquer inconstitucionalidade, haja vista a possibilidade de acesso ao Poder Judiciário sempre que constatado o cometimento de eventual ilegalidade por parte do agente fiduciário.

Neste sentido:

“CIVIL. PROCESSO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTITUCIONALIDADE. LEI Nº 9.514/97. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. ART. 27 DA LEI Nº 9.514/97. INTIMAÇÃO PARA O LEILÃO. DESNECESSIDADE. SENTENÇA MANTIDA.

1. Ação visando o reconhecimento de nulidade da retomada de imóvel financiado com alienação fiduciária pela CEF.

2. Tratando a Lei nº 9.514/97 da execução extrajudicial dos casos específicos de alienação fiduciária de coisa imóvel, como no caso em análise, não se verifica afronta Constitucional, posto que o raciocínio é análogo ao adotado para o DL nº 70/6, possibilitando o exame do procedimento a posteriori pelo Poder Judiciário.

3. O procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, define, em seu art. 26 (já com as alterações determinadas pela Lei nº 10.931/2004), as diretrizes para a notificação pessoal.

*4. Observa-se a necessidade de intimação do fiduciante como ato fundamental à **consolidação da propriedade** em favor do fiduciário, a fim de reputar o procedimento como válido.*

5. Verificada a notificação pessoal do interessado na forma determinada pelo ordenamento jurídico e no endereço do imóvel contratado com cláusula de alienação fiduciária, resta validado o ato.

6. Não há previsão legal de intimação das partes para a data de realização do leilão.

7. Conhecido e negado provimento à apelação.”

(TRF2, Sexta Turma Especializada, AC 0120284-77.2014.4.02.5101, rel. Juiz Federal Convocado Vigdor Teitel, DJe 23/11/2016).

A consolidação da propriedade do imóvel alienado fiduciariamente no âmbito do SFI e a subsequente venda extrajudicial devem ser precedidas da notificação do devedor para purga da mora, certificada por oficial com fê pública, sob pena de nulidade (art. 26, §§ 1º, 3º e 4º, da Lei 9.514/97). Essa notificação é pessoal e só pode ser feita por edital quando o devedor se encontrar em lugar ignorado, incerto ou inacessível, conforme se extrai do §4º do art. 26 da Lei 9.514/97:

"Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

(...)

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 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.”

Assim, o fiduciante não pode ser notificado por edital caso não fique comprovado que se encontra em lugar ignorado, incerto ou inacessível, sob pena de nulidade da notificação e dos demais atos posteriores do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel.

No caso dos autos, verifica-se que a parte autora foi notificada para purgar a mora, conforme se verifica no evento 1 - matrimônio 5/JFRJ, de onde se extrai:

"AV-12-48596- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - nos termos do Ofício nº 294281/2022, da Caixa Econômica Federal, de 28.02.2023, instruído com documentação de que a devedora fiduciante não atendeu à intimação para pagar a dívida objeto do R-7, e com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão pago pela guia nº 2540420, de 13.02.2023, fica consolidada à Caixa Econômica Federal, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, devendo a mesma promover público leilão do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (Artigo 27 da Lei 9514, de 20.11.97) (...)"

Sendo merecedoras de fé pública, as informações prestadas pelo Cartório de Registro de Imóveis gozam de presunção *juris tantum* e somente podem ser desconstituídas mediante prova em contrário, o que não ocorreu.

Assim sendo, a certidão de intimação expedida por quem detém fé pública, por si só, basta para validar a notificação do débito.

Não tendo havido a purga da mora, restou consolidada a propriedade em nome da fiduciária, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei n. 9.514/97.

Noutro eito, a legislação que rege a matéria não prevê que as partes sejam intimadas pessoalmente da data de realização do leilão, considerando que a notificação pessoal da dívida constitui o momento oportuno para a purgação da mora, de forma que o futuro leilão é apenas consequência lógica do não pagamento do montante devido.

Ainda que houvesse alguma nulidade, a devedora demonstrou que teve ciência inequívoca da data, hora e local do leilão, ingressando com a ação em 21 de setembro de 2023, antes mesmo da realização do primeiro leilão, em 28 de setembro de 2023.

Ademais, eventual irregularidade só resultaria em nulidade caso a devedora demonstrasse o prejuízo, ou seja, que a ausência de notificação a impediu de exercer o direito de preferência.

O próprio pedido de gratuidade de justiça já demonstra que se a devedora alega não possuir condições de arcar com as custas e demais despesas processuais, por certo também não teria condições de adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, de forma que a ausência de intimação não lhe prejudica.

Desta forma, não há vício no procedimento de consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente lide, não tendo sido demonstrado pela autora qualquer prejuízo em concreto.

Feitas tais considerações, voto no sentido de negar provimento ao recurso e aplico a majoração dos honorários em 1% sobre o valor fixado na sentença, nos termos do artigo 85, §11, do NCPC, cuja exigibilidade ficará suspensa tendo em vista a gratuidade deferida no evento 4/JFRJ.

Documento eletrônico assinado por **POUL ERIK DYRLUND, Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.trf2.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **20002211153v4** e do código CRC **68bd0c53**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): POUL ERIK DYRLUND
Data e Hora: 27/1/2025, às 10:26:42

5098774-05.2023.4.02.5101

20002211153 .V4