



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5067215-36.2022.4.04.7000/PR

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO PEDRO GEBRAN NETO

APELANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

APELADO: ROBSON DURVAL DE LARA (AUTOR)

APELADO: SUZAN KEILA DA SILVA MORAES (AUTOR)

RELATÓRIO

Trata-se de ação ordinária ajuizada contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, objetivando a declaração de nulidade da consolidação da propriedade sobre o imóvel, bem como de eventuais leilões do bem.

Processado o feito, foi proferida sentença de procedência, cujo dispositivo se encontra assim redigido (evento 58, SENT1):

*Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE O PEDIDO**, nos termos do art. 487, inciso I do CPC, para anular o procedimento de consolidação da propriedade da ré quanto ao imóvel alienado fiduciariamente no contrato de nº 119520050375.*

Condeno a CEF ao pagamento de honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor de avaliação do imóvel cuja consolidação da propriedade foi anulada, tal como consta do contrato em questão (1.9), a ser atualizado pelo IPCA-e desde a data de assinatura do negócio jurídico, nos termos do art. 85, § 2º do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Apela a CEF (evento 67, APELAÇÃO1) sustentando a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade adotado. Afirma que não há falar em presunção *iuris tantum* acerca da anotação feita na matrícula do imóvel pelo cartório. Defende que, muito embora a Caixa tenha sido intimada para apresentar documentos, é importante ressaltar que a referida documentação está disponível em cartório, não se podendo admitir o desconhecimento da dívida ou do procedimento de consolidação, visto que há previsão contratual que esclarece a possibilidade de retomada do imóvel em caso de inadimplemento.

Com contrarrazões, vieram os autos a este Corte.

É o relatório.

VOTO

1. Consolidação da Propriedade e Purga da Mora

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)*

Nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, ultrapassados regularmente tais trâmites, consolida-se a propriedade em nome do fiduciário, que no prazo de 30 dias deverá promover leilão para alienação do imóvel.

Sobre a purga da mora, atualmente, as alterações da Lei 9.514/97, incluídas pela Lei nº 13.465/2017, deram fim a qualquer controvérsia a respeito do momento adequado para a sua realização, assim dispondo:

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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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 § 1º do art. 26 desta Lei. (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.

§ 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)**

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

*§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do **art. 516 do Código Civil**.*

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 7º *Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

§ 8º *Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

§ 9º *O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

2. Caso dos autos

Tendo a consolidação da propriedade sido averbada em 09/2022, conforme anotado na matrícula do imóvel (evento 1, MATRIMÓVEL10), aplicam-se inteiramente as disposições da Lei 13.465/2017.

A respeito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. SFH. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGA DA MORA. LEI 13.465/2017. INTIMAÇÃO DA DATA DO LEILÃO. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. 1. Em relação à suposta ausência de sua intimação pessoal para purgar a mora, a matrícula do imóvel objeto do contrato de financiamento (evento 1, MATRIMÓVEL5 - p. 03, AV. 9) expressamente registra ter havido intimação do devedor por inadimplência, com a devida certidão de decurso do prazo sem a purgação da mora, conforme bem exposto pelo magistrado de primeiro grau. 2. É pacífica a jurisprudência no sentido de que não há nulidade de leilão por ausência de intimação pessoal caso demonstrada de forma inequívoca a ciência da parte (STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1.897.413/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1/7/2022), o que ocorre no caso concreto, demonstrado pelo próprio ajuizamento do processo originário. 3. Ademais, consolidada a propriedade já na vigência da Lei n.º 13.465/2017, sequer teria o devedor a faculdade de purgar a mora para convalescimento da relação contratual até a data da assinatura do auto de arrematação, sendo-lhe garantido tão somente o direito de preferência na aquisição do bem via leilão. (TRF4, AG 5023665-05.2023.4.04.0000, QUARTA TURMA, Relator MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS, juntado aos autos em 07/09/2023)

Para os procedimentos de consolidação da propriedade ocorridos após a vigência da Lei nº 13.465/2017, que introduziu o § 2º-B ao art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/66, a fim de permitir purga da mora até a assinatura do auto de arrematação.

Nesse sentido, o seguinte precedente da Turma:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADMINISTRATIVO. PROCEDIMENTO COMUM. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA. PURGAÇÃO DA MORA ATÉ A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. SUSPENSÃO DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS. IMPOSSIBILIDADE. 1. *A alteração da Lei nº 9.514/97, operada pela Lei nº 13.465/2017, afastou definitivamente a hipótese de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação, com a incrementação do artigo 26-A, §2º, que permite a purgação da mora somente até a data da averbação da consolidação da propriedade do imóvel em nome do banco, bem como em razão da revogação do art. 39, II, da mesma Lei.* 2. De todo modo, é possível o exercício do direito de preferência pelo ex-mutuário, com a "purga da mora" mediante o pagamento integral da dívida, vencida antecipadamente, e não apenas do valor das parcelas vencidas antes da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, a teor do disposto no § 2º-A, do art. 27, da Lei nº 9.514/97. 3. A parte agravante, embora alegue pretender purgar a mora, não fez qualquer depósito nos autos, sendo que o valor para essa quitação poderia ser facilmente obtido administrativamente junto à CEF, se fosse essa sua intenção. 4. Agravo improvido. (TRF4, AG 5010688-44.2024.4.04.0000, DÉCIMA SEGUNDA TURMA, Relatora GISELE LEMKE, juntado aos autos em 26/06/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGAÇÃO DA MORA. NÃO CABIMENTO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NOTIFICAÇÃO. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. 1. Em caso de inadimplência, resolve-se o contrato com a consolidação da propriedade do fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. 2. *Para os procedimentos de consolidação da propriedade ocorridos após a vigência da Lei nº 13.465/2017, que introduziu o § 2º-B ao art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/66, a fim de permitir purga da mora até a assinatura do auto de arrematação.* 3. Nas situações em que já legalmente consolidada a **propriedade** é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, e não mais o direito purgar a mora. 4. O ofício de registro de imóveis goza de fé pública na realização de seus atos. Sendo assim, a presunção de veracidade da notificação somente pode ser afastada mediante prova concreta. (TRF4, AG 5007602-65.2024.4.04.0000, DÉCIMA SEGUNDA TURMA, Relator LUIZ ANTONIO BONAT, juntado aos autos em 24/04/2024)

A autoridade registral atesta a observância do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

O prazo de 45 dias para purgar a mora e restabelecer o contrato, previsto no art. 26, §1º e §2º, da Lei 9.514/97, se aplica apenas antes da consolidação da propriedade.

Assim, em que pese seja reconhecido o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida após a consolidação da propriedade, nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, tal direito de preferência não tem o condão de restabelecer o contrato nos termos em que firmado, tendo em vista que o contrato foi extinto pela consolidação da propriedade.

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 do art. 27 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.

No caso, consta expressamente da matrícula do imóvel que a consolidação da propriedade em favor da CEF deu-se com observância da intimação. Porém, não houve a purgação da mora (evento 1, MATRIMÓVEL10:

Av.8 - 7.851 - Prot. 55.568 de 25/08/2022 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE -
Atendendo ao requerimento firmado pela parte interessada em Florianópolis/SC, aos 23 de agosto de 2022, e em vista da documentação que o instrui, arquivados digitalmente neste protocolo, nos termos do artigo 26, §7º, da Lei n.º 9.514/97, e artigo 629-P, do CNECJ/PR, é feita a presente averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26, da Lei n.º 9.514/97, em face dos devedores fiduciários SUZAN KEILA DA SILVA MORAES e ROBSON DURVAL DE LARA, já qualificados, sem que houvesse purgação da mora, conforme Certidão de transcurso de prazo sem a purgação da mora, expedida em 02/06/2022, por esta Serventia, fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, a qual deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da referida averbação, realizar o público leilão conforme previsto no artigo 27 da Lei n.º 9.514/97. O valor da consolidação é de R\$92.738,57 (noventa e dois mil e setecentos e trinta e oito reais e cinquenta e sete centavos). Em consequência da referida consolidação de propriedade, fica **cancelada** a Alienação Fiduciária registrada no **R.7** da presente matrícula. ITBI n.º 1908/2022, no valor de R\$1.854,77, sobre a avaliação de R\$92.738,57. Funrejus emitido pelo R.I, guia n.º 14000000008494541-4, no valor de R\$185,62, sobre a avaliação de R\$92.808,30, em data de 15/09/2022. Consultado na CNIB - Código HASH: c604.1d1e.3d9e.90c8.af35.3da8.2995.f5b9.db53.c521, b50f.cb5e.c415.d4de.3a26.1fa6.c04f.025d.e71a.37da e c572.cda8.35f6.bb51.e383.687a.7d70.3033.f3ae.c517. Emitida a DOI. Emolumentos: 2.156 VRC = R\$530,38 - FUNDEP: R\$26,5190 - ISS: R\$26,5190 - Selo: R\$5,95 - FNP5V.McqPv.ccYft-fp5Xw.9hy5W Almirante Tamandaré, 22 de setembro de 2022. **Hamilton Jorge Joly, Registrador Interino:** 

Tendo ocorrido inadimplemento das obrigações, o que é incontroverso, bem como a notificação pessoal da parte mutuária-fiduciante, sem a purga da mora, restou consolidada a propriedade em nome do fiduciário, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º, da Lei n.º 9.514/97, conforme averbação constante na matrícula do imóvel em questão.

Para que não restem dúvidas acerca da intimação da autora para a purga da mora, extrai-se da apelação apresentada pela CEF:

Em sua apelação a CEF traz a prova da intimação da autora para a purga da mora:

CERTIDÃO DE TRANSCURSO DO PRAZO SEM A PURGAÇÃO DA MORA

CERTIFICO E DOU FÉ que, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrito(a) no CPF/CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, na qualidade de credor(a) fiduciário(a) do **contrato n.º 119520050375-6**, garantido por Alienação Fiduciária, firmado em 10/07/2008, e registrado sob o n.º 7 na **Matrícula n.º 7.851**, desta Serventia, apresentou o pedido de notificação de devedor(a)/as/es) fiduciante(s) **ROBSON DURVAL DE LARA**, inscrito(a) no CPF sob n.º 019.523.769-20, e sua esposa **SUZAN KEILA DA SILVA MORAES**, inscrito(a) no CPF sob n.º 041.872.599-37, para fins de cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos, que foi **Prenotado sob o n.º 52.969** em 28/03/2022, e após sua qualificação registral o título foi qualificado positivamente e autuado, conforme previsto no artigo 629-C, do CNE-CGJ/PR.

CERTIFICO ainda, que foram expedidos os ofícios de intimação n.º 139/2022 e 140/2022, sendo remetidos ao Oficial do Serviço de Registro de Títulos e Documentos para cumprimento, e após a realização das diligências, o ofício n.º 139/2022 foi devolvido a esta Serventia, com a certidão expedida em data de 13/05/2022 no seguinte teor: *"Certifico que nesta data (13/05/2022) às 15h09min, após diligências na Rua Jacob Gubava, nº 625, Casa, Jardim Ipanema em Almirante Tamandaré-PR, procedi a notificação da Sra. Suzan Keila da Silva Moraes, do inteiro teor da presente carta, fazendo-lhe a entrega de uma via da mesma, que aceitou e recusou-se a exarar sua nota de recebimento"*, e o ofício n.º 140/2022 foi devolvido a esta Serventia, com a certidão expedida em data de 13/05/2022 no seguinte teor: *"Certifico que nesta data (13/05/2022) às 15h11min, após diligências na Rua Jacob Gubava, nº 625, Casa, Jardim Ipanema em Almirante Tamandaré-PR, procedi a notificação do Sr. Robson Durval de Lara, do inteiro teor da presente carta, fazendo-lhe a entrega de uma via da mesma, que aceitou e recusou-se a exarar sua nota de recebimento"*.

CERTIFICO também, que transcorreu o prazo legal em data de 30/05/2022 sem que os devedores tenham comparecido a esta Serventia para purgar a mora, possibilitando a consolidação da propriedade em nome do credor, a qual deve ser expressamente requerida no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar do dia seguinte ao transcurso do prazo para a purga da mora, instruindo-se o requerimento com as guias quitadas de ITBI e Funrejus, conforme artigo 26-A da Lei 9.514/97, e artigos 629-P e 631, §1º, do CNE- CGJ/PR. Ultrapassado o prazo indicado, a consolidação da propriedade exigirá novo procedimento de intimação do devedor (artigo 629-P, parágrafo único, do CNE-CGJ/PR).

1



Presidência da República
Casa Civil
Módulo Fronteiras nº
2.200-2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente
HAMILTON JORGE JOLY
CPF: 39585719991 - 02/06/2022



**COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA,
FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ
REGISTRO DE IMOVEIS**

HAMILTON JORGE JOLY - Registrador Interino
Rua Rachel Candido de Siqueira, 780 – Centro – Almirante Tamandaré/PR
Fone – (41) 3542-1466

CERTIFICO por fim, que na data de hoje o presente procedimento foi encerrado e arquivado, cancelando-se a prenotação (art. 629-M, inciso II, do CNE-CGJ/PR). **DOU FÉ.**

Almirante Tamandaré, 02 de junho de 2022.

Assinado digitalmente
Hamilton Jorge Joly - Oficial Designado

Muito embora a CEF seja detentora da documentação relativa ao procedimento de expropriação extrajudicial e que se aplique ao caso as disposições do Código de Direito do Consumidor, a teor do disposto na Súmula

297 do STJ, a 12ª Turma tem entendido que o ônus de juntá-la ao processo é da parte autora, uma vez que não restou demonstrada nenhuma situação excepcional que determine a inversão do ônus da prova, a qual segundo entendimento deste Tribunal não é automática.

Nos termos do art. 373 do CPC, o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito.

Por fim, registro que a jurisprudência deste Tribunal é no sentido de que a certidão emitida pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis tem fé pública, só podendo ser infirmada por elementos concretos que possam colocar em dúvida a veracidade da declaração, o que não é o caso dos autos.

A respeito, colaciona-se o seguinte precedente da Turma:

ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEDIDO DE SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PURGA DA MORA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL. 1. A mera alegação de ausência de notificação pessoal não é capaz de infirmar a presunção juris tantum do registro da consolidação da propriedade na matrícula, que goza de fé pública (e, por isso, de presunção de veracidade), constituindo-se em documento hábil para comprovar a mora do devedor. Não obstante tratar-se de presunção relativa, caberia à parte autora trazer ao menos indícios de que o procedimento estaria eivado de vícios, o que não restou configurado. Destarte, a prova dos autos demonstra que o procedimento executivo adotado pela Caixa Econômica Federal-CEF observou todas as exigências legais necessárias à consolidação da propriedade, de modo que a autora possuía plena ciência de seu andamento, da existência da dívida e do prazo de 15 dias para a purgação da mora. 2. Como bem observado pela decisão agravada, em sua inicial a parte autora expressamente reconheceu a inadimplência contratual, não alegando qualquer ilegalidade no procedimento de execução extrajudicial, mas tão somente a possibilidade de purgação da mora até a assinatura no auto de arrematação. 3. De todo modo, é possível o exercício do direito de preferência pelo ex-mutuário, com a "purga da mora" mediante o pagamento integral da dívida, vencida antecipadamente, e não apenas do valor das parcelas vencidas antes da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, a teor do disposto no § 2º-A, do art. 27, da Lei 9.514/97. 4. É de se frisar, no entanto, que a parte agravante, embora alegue pretender purgar a mora e exercer seu direito de preferência, não fez qualquer depósito nos autos, sendo que o valor para essa quitação poderia ser facilmente obtido administrativamente junto à CEF, se fosse essa a intenção da parte agravante. 5. Recurso improvido. (TRF4, AG 5050308-34.2022.4.04.0000, DÉCIMA SEGUNDA TURMA, Relatora GISELE LEMKE, juntado aos autos em 23/03/2023).

Por fim, deve ser destacado que o valor da avaliação a ser considerado para fins de venda em leilão é o valor constante no contrato e não o preço de mercado.

Neste sentido:

CIVIL. ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI N.º 9.514/97. INADIMPLÊNCIA DO MUTUÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. COMUNICAÇÃO DO

LEILÃO. LEI 13.465/2017. 1. Ocorrido o inadimplemento das obrigações, o que é incontroverso, e a notificação pessoal do mutuário-fiduciante, sem a purga da mora, resta consolidada a propriedade em nome do fiduciário, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º, da Lei nº 9.514/97. 2. A partir do advento do § 2º - A, do art. 27, da Lei 9.514/97, previsto na Lei 13.465/2017, exige-se tão só a simples comunicação "ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico". Todavia, os leilões foram marcados 07/11/2016 e 21/11/2016, antes da exigência de comunicação disposta na citada lei, não se cogitando de irregularidade do procedimento expropriatório. 3. O valor da avaliação a ser considerado para fins de venda em leilão é o valor constante no contrato e não o preço de mercado. 4. Não incide o art. 889 do CPC, pois aplicável em caso de alienação judicial e não no procedimento de alienação fiduciária de imóvel. 5. Verifica-se a correção do procedimento de alienação adotado pela CEF, uma vez que, consoante interpretação extensiva do § 5º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997, após a realização dos leilões sem interessados, a dívida fica extinta e o credor, além de fornecer termo da respectiva quitação, passa a ter a opção de alienar o imóvel da forma que melhor lhe convier, inclusive por venda direta. (TRF4 5019486-42.2021.4.04.7002, DÉCIMA SEGUNDA TURMA, Relatora GISELE LEMKE, juntado aos autos em 23/08/2024)

Feitas tais considerações, deve ser integralmente reformada a sentença, invertendo-se a sucumbência para condenar a parte autora ao pagamento da verba honorária fixada no *decisum*, observando-se que litiga sob o amparo da Justiça Gratuita (evento 13, DESPADEC1).

Ante o exposto, voto por dar provimento ao apelo da CEF.

Documento eletrônico assinado por **JOÃO PEDRO GEBRAN NETO, 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 **40004695002v4** e do código CRC **195803c9**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): JOÃO PEDRO GEBRAN NETO

Data e Hora: 25/9/2024, às 17:32:12

5067215-36.2022.4.04.7000

40004695002.V4

Conferência de autenticidade emitida em 30/09/2024 12:30:16.



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5067215-36.2022.4.04.7000/PR

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO PEDRO GEBRAN NETO

APELANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

APELADO: ROBSON DURVAL DE LARA (AUTOR)

APELADO: SUZAN KEILA DA SILVA MORAES (AUTOR)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGA DA MORA. LEI 13.465/2017. APLICABILIDADE. ANOTAÇÃO DE INTIMAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. FÉ PÚBLICA.

1. As alterações da Lei 9.514/97, incluídas pela Lei nº 13.465/2017, deram fim a qualquer controvérsia a respeito do momento adequado para a realização da purga da mora.

2. O prazo de 45 dias para purgar a mora e restabelecer o contrato, previsto no art. 26, §1º e §2º, da Lei 9.514/97, se aplica apenas antes da consolidação da propriedade.

3. 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.

4. A jurisprudência deste Tribunal é no sentido de que a certidão emitida pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis tem fé pública, só podendo ser infirmada por elementos concretos que possam colocar em dúvida a veracidade da declaração, o que não é o caso dos autos.

5. Sentença reformada para reconhecer a presunção de veracidade da anotação do Oficial do Registro de Imóveis na matrícula, dando fé da intimação da parte autora para purgação da mora.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 12ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu, por unanimidade, dar provimento ao apelo da CEF, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Curitiba, 25 de setembro de 2024.

40004695003v2 e do código CRC e9fa5462.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): JOÃO PEDRO GEBRAN NETO

Data e Hora: 25/9/2024, às 17:32:12

5067215-36.2022.4.04.7000

40004695003 .V2

Conferência de autenticidade emitida em 30/09/2024 12:30:16.



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 17/09/2024 A
25/09/2024

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5067215-36.2022.4.04.7000/PR

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO PEDRO GEBRAN NETO

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

PROCURADOR(A): MAURICIO PESSUTTO

APELANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

APELADO: ROBSON DURVAL DE LARA (AUTOR)

ADVOGADO(A): ANE CAROLINA SCHWANKA (OAB PR109457)

APELADO: SUZAN KEILA DA SILVA MORAES (AUTOR)

ADVOGADO(A): ANE CAROLINA SCHWANKA (OAB PR109457)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual, realizada no período de 17/09/2024, às 00:00, a 25/09/2024, às 16:00, na sequência 165, disponibilizada no DE de 06/09/2024.

Certifico que a 12ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 12ª TURMA DECIDIU, POR UNANIMIDADE, DAR PROVIMENTO AO APELO DA CEF.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO PEDRO GEBRAN NETO

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO PEDRO GEBRAN NETO

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL LUIZ ANTONIO BONAT

VOTANTE: JUÍZA FEDERAL ANA BEATRIZ VIEIRA DA LUZ PALUMBO

SUZANA ROESSING
Secretária

Conferência de autenticidade emitida em 30/09/2024 12:30:16.