



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº [REDAZIDA]

RELATOR: Gab. 02 - DES. FED. WILSON ZAUHY

AGRAVANTE: [REDAZIDA]

Advogados do(a) AGRAVANTE: NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310-A, ROBSON GERALDO COSTA - SP237928-A

AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

OUTROS PARTICIPANTES:

D E C I S Ã O

Trata-se de agravo de instrumento interposto por [REDAZIDA] contra decisão que, nos autos da Ação Ordinária ajuizada na origem, indeferiu o pedido de antecipação de tutela formulado com o objetivo de que fosse determinada a suspensão dos leilões já realizados em 1ª Praça 31.08.2020 e 2ª Praça 14.09.2020, abstendo-se a agravada de inscrevê-lo no SPC, SERASA e demais órgãos de crédito.

Alega o agravante que a agravada descumpriu os preceitos da Lei nº 9.514/97 quanto a necessidade de intimá-lo para purgar a mora e das datas dos leilões nos termos do artigo 39 da Lei nº 9.514/97 e artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66, tomando conhecimento da designação de leilão pelas visitas de terceiros interessados na arrematação do bem. Argumenta que não se insurge contra a legalidade ou constitucionalidade da execução extrajudicial, afirmando que o devido processo legal administrativo deve ser seguido.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo.

É o relatório.

Decido.

Nos termos do artigo 932, II do Novo Código de Processo Civil, incumbe ao relator a apreciação dos pedidos de tutela provisória nos recursos, *verbis*:

Art. 932. Incumbe ao relator:

I – dirigir e ordenar o processo no tribunal, inclusive em relação à produção de prova, bem como, quando for o caso, homologar autocomposição das partes;

II – apreciar o pedido de tutela provisória nos recursos e nos processos de competência originária do tribunal;

(...)

No caso em comento, em um exame sumário dos fatos adequado a esta fase processual, verifico presentes os requisitos necessários à concessão do efeito suspensivo.

Trata-se de recurso em que se discutem procedimentos de consolidação de propriedade imobiliária e sua alienação, com fundamento em contrato de alienação fiduciária, celebrado segundo as regras da Lei n. 9.514/97.

Nessa modalidade contratual de financiamento com garantia por alienação fiduciária, o devedor/fiduciante transfere a propriedade do imóvel à Caixa Econômica Federal (credora/fiduciária) até que se implemente a condição resolutiva, que é o pagamento total da dívida. Liquidado o financiamento, o devedor retoma a propriedade plena do imóvel, ao passo que, havendo inadimplemento dos termos contratuais, a Caixa Econômica Federal, desde que obedecidos os procedimentos previstos na lei, tem o direito de requerer ao Cartório a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome, passando a exercer a propriedade plena do bem.

DA CONSOLIDAÇÃO E DA ALIENAÇÃO

Os procedimentos de consolidação e posterior alienação do imóvel estão expressamente previstos na Lei nº 9.514/97 nos seguintes termos:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

(...)

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

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.

(...)

Registro, por necessário, que o procedimento previsto pela Lei nº 9.514/97 não se reveste de qualquer nódoa de ilegalidade ou de inconstitucionalidade, como pretende a parte recorrente. Neste sentido vem decidindo esta Corte Regional:

“DIREITO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI 9.514/97. CONSTITUCIONALIDADE. RETIDÃO DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. PREÇO VIL. NÃO CONFIGURADO. PURGAÇÃO DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. APELO NÃO PROVIDO. 1. O procedimento previsto pela Lei nº 9.514/97 não se reveste de qualquer nódoa de ilegalidade ou de inconstitucionalidade, como pretende a parte recorrente, conforme entendimento consolidado por esta Eg. Corte.(...) 18. Recurso de apelação a que se nega provimento.” (negritei)

(TRF 3ª Região, Primeira Turma, ApCiv/SP 5008619-69.2019.4.03.6102, Relator Desembargador Federal Wilson Zauhy Filho, e – DJF3 11/12/2020)

Não obstante, para que a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira ocorra de maneira válida, é imperioso que seja observado procedimento cuidadosamente especificado pela normativa aplicável, em especial a previsão contida no artigo 26, §§ 1º e 3º da Lei nº 9.514/97, que estabelece que os mutuários devem ser notificados pessoalmente para purgar a mora no prazo de quinze dias, *verbis*:

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.

(...)

No caso concreto houve a notificação pessoal para a purgação da mora, em quinze dias, conforme anotação que consta na matrícula do imóvel (Num. 43169693 – Pág. 5 do processo de origem), que goza de boa-fé e não foi infirmada pela parte autora.

Destarte, não se verifica nenhuma mácula que torne inválida a consolidação da propriedade imobiliária, levada a cabo pela instituição financeira credora.

No tocante ao leilão do imóvel promovido após a consolidação da propriedade, a Lei nº 9.514/97, do mesmo modo, é clara ao dispor acerca da necessidade de comunicação ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, sobre a realização da venda a terceiros, *verbis*:

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. (destaquei – dispositivo legal incluído pela Lei n. 13.465/2.017).

É certo que a inclusão do § 2º-A, ao artigo 27, da Lei n. 9.514/97, que passou a determinar a notificação do devedor acerca das datas, horários e locais dos leilões, no art. 27 da Lei nº 9.514/97, somente se deu por ocasião da edição da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Contudo, o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, anteriormente à alteração legislativa, já era no sentido de que "*nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial*" (in AREsp nº 1.032.835-SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, publicado no DJ 22.03.17).

No mesmo sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Nos contratos de alienação fiduciária de coisa imóvel, regidos pela Lei nº 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento.”

(AgInt no AREsp nº 1.109.712, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 24.10.17).

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. "No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97" (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014). 2. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.”

(AgRg no REsp nº 1.367.704/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 04.08.15).

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/97. 3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97. 4. Recurso especial provido.”

(REsp nº 1.447.687/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 21.08.14).

DA PURGAÇÃO DA MORA

Postas tais circunstâncias, resta averiguar da possibilidade de purgação da mora, reivindicada pela parte.

Quanto ao tema, a Lei nº 9.514/97 previa em seu artigo 39 a aplicação dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de crédito disciplinadas por aquele diploma legal; destarte, como o artigo 34 do referido Decreto-Lei prevê que é lícita a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, sempre se entendeu pela possibilidade da purgação da mora **antes da assinatura do auto de arrematação do imóvel**, desde que tal depósito compreendesse, além das parcelas vencidas do contrato, os prêmios de seguro, multa contratual e todos os custos advindos da consolidação da propriedade.

A Lei nº 13.465, de 2017, no entanto, restringiu a aplicação das disposições dos artigos 29 a 41, do Decreto-Lei n. 70, de 21 de novembro de 1.966, “**exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca**”, não mais se aplicando aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro Imobiliário, que estabelece a garantia fiduciária e não a hipotecária.

A mesma Lei nº 13.465, de 2017, no lugar da purgação da mora, estabeleceu a modalidade de recompra do imóvel pelo mutuário, com preferência, pelo valor da dívida consolidada (com os acréscimos legais), como se vê da nova disciplina legal, mediante a inserção do § 2º-B ao artigo 27 da Lei nº 9.514/97, nos seguintes termos:

§ 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.

Assim, a partir da inovação legislativa não mais se discute o direito à purgação da mora **até a assinatura do auto de arrematação** (artigo 34 DL. 70/66), mas, diversamente, **odireito de preferência de aquisição do imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida**, além dos “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”.

Traçado este quadro, tenho que se delineiam algumas situações que demandam solução judicial diversa:

Numa **primeira hipótese**, nos casos em que a consolidação da propriedade em nome do agente fiduciário ocorreu antes da inovação legislativa promovida pela Lei nº 13.465/2017 (**antes de 12/7/2017**), tenho que pode o devedor purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, por força do artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66 aplicável aos contratos celebrados sob as regras da Lei nº 9.514/97 por força do artigo 39 deste diploma legal, posto que deve ser considerado vigente à data da consolidação, não podendo a parte ser prejudicada com a retroatividade da inovação legislativa.

Nesta situação é lícito ao devedor fiduciante purgar a mora **até a assinatura do auto de arrematação** dar continuidade ao contrato, restabelecida a garantia de alienação fiduciária, compreendendo-se na purgação o pagamento das parcelas vencidas do contrato de mútuo, inclusive dos prêmios de seguro, da multa contratual e de todos os custos advindos da consolidação da propriedade e da nova inserção da garantia no respectivo Cartório de Registro Imobiliário.

Numa **segunda hipótese**, quando a propriedade foi consolidada em nome do agente fiduciário após a publicação da Lei nº 13.465/2017 (**a partir de 12/7/2017**), não mais se discute a possibilidade de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, mas, diferentemente, 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.

Aqui se trata, na verdade, de favor legal que garante ao mutuário a possibilidade limite de quitar a dívida, por inteiro, e resolver o contrato e adquirir a propriedade plena do bem financiado.

Pois bem.

No caso em análise, verifico que a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira foi averbada na matrícula do imóvel depois da vigência do § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97 – em 08.03.2018 (Num. 43169693 – Pág. 5 do processo de origem), resguardado, portanto, ao mutuário apenas o direito de preferência.

Considerando, contudo, a alegação do agravante de que não foi pessoalmente notificado acerca das datas de realização dos leilões, o que, se comprovado, caracterizaria nulidade do procedimento de execução extrajudicial – tenho que a agravada deve se abster de alienar o imóvel ou promover atos tendentes à sua desocupação, até ulterior determinação, sem prejuízo de se impor ao agravante, comprovada a regularidade da notificação, a pena de litigância de má-fé.

Ante o exposto, defiro o pedido de efeito suspensivo para reconhecer ao agravante o direito de preferência previsto pelo artigo 27, § 2º-B da Lei nº 9.514/97 e, por via de consequência, determinar a suspensão do procedimento de execução extrajudicial do imóvel debatido no feito de origem, nos termos da fundamentação supra.

Comunique-se ao E. Juízo *a quo*.

Intime-se a agravada, nos termos artigo 1.019, II do CPC.

Publique-se.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021.