

AÇÃO MONITÓRIA

APELAÇÃO

Recurso 08004736320194058001
Tribunal TRF5
Relator Desembargador Federal Paulo Machado Cordeiro
Julgado em 05/09/2022

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. SFH. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL.

RESUMO

Alienação fiduciária em SFH: apelante questiona consolidação de propriedade em favor da Caixa alegando vício no procedimento extrajudicial e proteção de bem de família. Tribunal mantém sentença que julgou procedente a execução, confirmando a regularidade da notificação editalícia e a validade da consolidação, conforme jurisprudência pacífica do STJ.

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. SFH. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA. REGULARIDADE. ANULAÇÃO DE LEILÃO DE IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. LEI 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO FIDUCIANTE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ E DESTA CORTE REGIONAL. SENTENÇA MANTIDA.

1. Apelação de sentença interposta por Adriana Monteiro dos Santos, no bojo de ação ordinária promovida em desfavor da Caixa Econômica Federal, que julgou improcedente o pleito autoral, nos termos do art. 487, I, do CPC. Condeno da autora, ora recorrente, ao pagamento de custas e de honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa, em atenção aos critérios previstos pelo art. 85, parágrafos 2º e 6º do Código de Processo Civil, cuja exigibilidade fica suspensa em razão da justiça gratuita deferida, nos termos do art. 98, §§ 2º e 3º do CPC/2015.

2. Restou consignado pelo juízo de primeiro grau, na sentença: "In casu, a demandante alega a ilegalidade do procedimento administrativo, aduzindo que não teria sido intimada pelo oficial do competente registro de imóveis, para satisfazer as prestações vencidas e vincendas. Não consta nos autos evidências de que a instituição financeira não tenha tomado as devidas providências exigidas pelo arts. 26, 26-A e 27 da Lei nº 9.514/97 (alterada pela Lei n. 13.465/17).

Conforme documentos juntados pela CEF, é possível constatar que houve a expedição de notificação extrajudicial em nome da parte autora, em 13/09/17 (Id. 4693487), cuja diligência restou infrutífera. Por meio da certidão de Id. 4693487, pg. 3, o oficial de justiça relata que se dirigiu ao endereço, por três vezes, não tendo encontrado a Sra. Adriana Monteiro dos Santos no imóvel. Consta, ainda, edital de notificação publicado na imprensa, em 04, 05 e 06 de julho de 2018, 05 (Id. 4693494). Além disso, não obstante a existência de argumentação nos autos de que, a época do fato a devedora se encontrava recolhida em estabelecimento prisional (sob custódia), é válido mencionar a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça colacionada aos autos pela instituição bancária, no sentido de que o desconhecimento de tal fato pela fiduciante a autoriza a promover a intimação do mutuário por edital, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997."

3. Em suas alegações, a apelante requer, em apertada síntese:

a) decretação de nulidade da consolidação da propriedade por tratar-se de bem de família ou reconhecendo tal status ao bem ordenando qualquer investida executória contra o mesmo;

b) ao final, a confirmação dos pedidos liminares deduzidos e a consequente decretação de nulidade do processo executivo extrajudicial por inobservância de condição de procedibilidade e nulidade absoluta diante da ausência de notificação para purgação da mora, intimações regulares durante o referido procedimento, em especial pelo fato do(a) autor(a) estar preso(a) durante a intimação ou citação editalícia que precedeu a consolidação da propriedade em favor do réu;

c) sucessivamente ao final, a confirmação dos pedidos liminares deduzidos e a consequente decretação de nulidade do processo executivo extrajudicial por tratar-se de bem de família ou reconhecendo tal status ao mesmo, vendando-se qualquer investida executória contra o mesmo;

d) ainda sucessivamente, ao final, a confirmação dos pedidos liminares deduzidos e a consequente decretação de nulidade do processo executivo extrajudicial em atenção ao princípio da boa-fé objetiva, reconhecendo-se o adimplemento substancial do contrato, tendo outros meios a ré CEF para cobrar a dívida do(a) autor(a);

e) seja decretada ainda a nulidade do registro r.7, 8 e 9-62.349 da matrícula de n. 62.349 do 1º RGI de Arapiraca-AL, ordenando-se ainda cancelamento do mesmo;

f) seja decretada a nulidade da concorrência leilões da CEF nº 1017 e 1018/2019, em relação ao imóvel matrícula de n. 62.349 do 1º RGI de Arapiraca-AL;

g) alternativamente, seja reconhecido o direito de preferência do art. 27, §2º-b da lei n. 9.514/97, e autorize ao(a) autor(a) a proceder com o depósito judicial do valor relativo à purgação da mora;

h) sejam ordenadas e autorizadas as medidas necessárias para o registro do imóvel em nome do(a) autor(a) após o deferimento dos pedidos anteriores;

i) a condenação do réu em honorários advocatícios e custas processuais;

j) sejam concedidos os benefícios da assistência judiciária gratuita ao(a) autor(a) pois declara no momento não poder arcar com as mesmas sem prejuízo próprio ou de sua família, conforme provas carreadas aos autos, vez que reconhecidamente de baixa renda, pois adquiriu o bem no âmbito do programa minha casa minha vida, ou autorize o recolhimento ao final da demanda por não haver prejuízo algum à fazenda pública neste particular.

4.

Inicialmente, cabe registrar que o pedido de produção de provas deve sempre ser analisado pelo magistrado sob a ótica da essencialidade para o deslinde da questão, razão pela qual prevê o art. 370 do CPC/2015 que a ele cabe determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, indeferindo as diligências que reputar inúteis ou meramente protelatórias, pois é ele o destinatário da prova. A esse respeito, o eg. STJ já firmou entendimento no sentido de que "não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide,

devidamente fundamentado, sem a produção das provas tidas por desnecessárias pelo juízo, uma vez que cabe ao magistrado dirigir a instrução e deferir a produção probatória que considerar necessária à formação do seu convencimento" (STJ, 3ª T., AgInt no REsp 1653868/SE, Rel. Ministro Moura Ribeiro, DJe: 20/03/2019).

5.

Conforme se depreende dos autos, a instituição financeira juntou cópia da certidão expedida pelo Oficial do 1º Ofício de Notas, Registro Imobiliário, RTD e RPJ de Arapiraca - PE (id. 4058001.4693487), datada de 19/09/2017, onde é informado não ter sido possível a intimação da Senhora Adriana Monteiro dos Santos, pois não foi encontrada nos endereços indicados nos autos (Rua Eronildes Alves de Lima nº 136, Bairro Bom Sucesso, Arapiraca - AL e Rua Eloi Correia Bernardino nº 1165, Bairro Cavaco, Arapiraca - AL), sendo certificado que foram realizadas três visitas aos imóveis, encontrando-se a segunda residência fechada nestas oportunidades ou sendo informado por terceira pessoa que a intimanda não reside no primeiro endereço aqui indicado.

6. Detentores que são, os escreventes cartorários, de fé pública, deu-se ensejo à notificação por edital, devidamente publicado em jornal de maior circulação (id. 4058001.4693494), nisso não havendo qualquer tipo de falha ao procedimento estabelecido na Lei 9.514/97, Art. 26, parágrafo 3º e 4º, de modo que qualquer identificação de mácula na tramitação, a desconstituir a presunção de legitimidade estabelecida sobre ela, dependeria de sólida prova em sentido contrário (infirmando sua regularidade formal), o que não aconteceu na lide em debate, circunstância a militar o reconhecimento da regularidade no procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a adjudicação do bem. Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0806374-79.2014.4.05.8100, rel. Des. Paulo Cordeiro, data de assinatura: 27/05/2020.

7. A seu turno, a rigor, ao ser informado pelo Serventuário Cartorário que o fiduciante se encontrava em local incerto, em vista das inúmeras tentativas de localização, todas frustradas, no endereço residencial daquele, coube ao Oficial de Registro de Imóveis aplicar à hipótese o prescrito no art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97 ("§ 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 noutra 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).

8. Consigne-se, ainda, como já bem frisado pelo juízo de primeiro grau, que "lugar incerto e não sabido é um desconhecimento de ordem objetiva, em que se conhece o sujeito destinatário da intimação, mas não se sabe onde encontrá-lo em virtude da ausência de dados para a sua localização. À luz de tal definição, verifica-se que o devedor já recolhido em estabelecimento prisional, e, portanto, com domicílio modificado, encontra-se em lugar incerto e não sabido apto a ensejar a intimação por edital se não informar tal situação ao agente fiduciário." (REsp 1449967/CE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 17/09/2015, DJe 26/11/2015)

9. "Nos termos da jurisprudência do STJ, esgotadas as possibilidades de intimação pessoal do devedor fiduciante, admite-se a constituição em mora do devedor por edital, conforme disposição contida no artigo 26 e parágrafos, da Lei nº 9.514/97." (AgInt no REsp 1717623/SE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 30/03/2020, DJe 02/04/2020)

10. Assim, tudo milita no sentido do reconhecimento da regularidade no procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a adjudicação do bem, ocorrendo a consolidação da propriedade do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal em 06/12/2018 (id. 4058001.4693521), data anterior ao ajuizamento da presente ação (07/05/2019), de modo que o contrato em análise já não mais existia quando a demanda foi manejada e a promovente, assim, não mais ostentava sequer a qualidade de mutuária, não possuindo, portanto, interesse de agir para impedir a alienação do bem ou rediscutir cláusulas contratuais. Ademais, quando da realização do leilão de que trata o art. 27 da Lei n. 9.514/97, o imóvel não compunha, a qualquer título, o patrimônio da fiduciante, razão pela qual seria desnecessária qualquer notificação quanto à designação da hasta pública. Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0814735-80.2017.4.05.8100, rel. Des. Paulo Roberto de Oliveira Lima, data de assinatura: 12/12/2019.

11. "Após a consolidação da propriedade, o imóvel pertence à instituição financeira, não subsistindo a partir de então possibilidade de purgação da mora e convalescença do contrato, mas apenas o direito do fiduciante de adquirir o imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos contratuais e tributos incidentes na operação além de outros emolumentos". Precedente: 2ª T., PJE 0803350-70.2015.4.05.8500, Rel. Des. Federal Frederico Wildson da Silva Dantas (convocado), data da assinatura: 28/02/2019.

12. Registre-se, por oportuno, que, em nenhum momento, a parte autora pretendeu exercer o direito de preferência, mas apenas de anular o leilão extrajudicial, a fim de que se possibilite a purgação da mora, com eventual revisão das cláusulas contratuais, o que, repise-se, não é mais possível. Iniciado o procedimento de execução extrajudicial (com a observância dos ditames legais), sem que a parte autora purgasse a mora no prazo estabelecido, tem-se como consectário a consolidação da propriedade em favor da CEF (antes mesmo do leilão), quedando-se extinto o contrato de financiamento. É dizer: quando da realização do leilão, de que trata o art. 27, da Lei 9.514/1997, o imóvel não mais compunha, a qualquer título, o patrimônio da fiduciante, não subsistindo, a partir de então, a possibilidade de purgação da mora e convalescença do contrato, não sendo mais cabível, na lide, qualquer pretensão revisional dos termos pactuados no contrato de mútuo habitacional originário.

13. Ademais, importante pontuar que a pretensão de proceder à realização de depósitos consignatórios nos valores que a recorrente reputa corretos encontra óbice no disposto no art. 50, §§ 1º e 2º, da Lei 10.931/2004, que determina o pagamento dos valores no tempo e modo contratados.

14. O art. 50 e seus parágrafos, da Lei 10.931/2004, ao conferir nova disciplina aos contratos de financiamento de imóveis, prevê expressamente a necessidade de manter-se o pagamento da parcela incontroversa no tempo e modo contratados, possibilitando a suspensão da exigibilidade do valor controvertido e, conseqüentemente, de eventual procedimento de consolidação da propriedade e de leilão a ser promovidos pelo agente financeiro, somente mediante o depósito em juízo das prestações vencidas e vincendas controversas, bem como pagamento diretamente à instituição financeira do valor incontroverso (§§ 1º e 2º, do art. 50). Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0810068-33.2019.4.05.0000, rel. Des. Federal Paulo Cordeiro, data de assinatura: 19/08/2020.

15. A função social do contrato e a boa-fé contratual, previstas nos artigos 421 e 422 do CC, não fundamentam a isenção no pagamento das parcelas acordadas contratualmente, no caso em análise.

16. A aquisição de bem pela via da alienação fiduciária só se consolida com o adimplemento total das parcelas. Na hipótese, a apelante deixou de pagar as parcelas do contrato, tendo adimplido pouco mais de 60 das 120 prestações mensais previstas no contrato de financiamento, de forma que a propriedade do bem

continua sendo da Caixa Econômica Federal, não havendo que se falar, portanto, em adimplemento substancial.

17. Seguindo este raciocínio, é o entendimento firmado por esta Segunda Turma. Precedentes: TRF5, 2ª T., PJE 0801561-67.2018.4.05.8100, rel. Des. Federal Leonardo Henrique de Cavalcante Carvalho, assinado em 12/07/2021; TRF5, 2ª T., PJE 0815071-66.2019.4.05.0000, rel. Des. Federal Paulo Cordeiro, assinado em 06/02/2020.

18. "A função social do contrato, bem assim o direito à moradia e inadimplemento mínimo do contrato não asseguram ao favorecido em programa de habitação popular, com condições facilitadas de aquisição, o direito de deixar de pagar as prestações do contrato realizado" (TRF5, 2ª T., PJE 0802254-18.2013.4.05.8200, rel. Des. Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, julgado em 19/08/2020).

19. Por fim, no que toca à impenhorabilidade do bem de família, embora a Lei 8.009/90 iniba a penhora de um único imóvel familiar utilizado como moradia, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de admitir a possibilidade de aplicação da exceção a esta regra, prevista no art. 3º, V, da Lei 8.009/90, aos casos em que o imóvel é dado por sócio em garantia de contrato de empréstimo concedido à pessoa jurídica, desde que efetivamente comprovado que o empréstimo foi revertido em benefício da entidade familiar (AgRg no REsp 1363126/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 17/12/2015, DJe 02/02/2016; REsp 1.413.717PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 21/11/2013, DJe 29/11/2013)".

20. Neste raciocínio, "mutatis mutandi", apesar da possibilidade de perda do imóvel, foi a autora, ora apelante, quem ofereceu o bem em garantia, usando-o como ativo imobiliário para financiar o negócio de compra e venda, não se podendo, em respeito à boa-fé que deve estar presente nas avenças contratuais, afastar suas regras quando elas se tornam desfavoráveis a algum dos contratantes. Precedentes: TRF5, 2ª T., PJE 0806206-63.2017.4.05.8200, rel. Des. Federal Leonardo Henrique de Cavalcante Carvalho, assinado em 08/04/2021, TRF5, 2ª T., PJE 0801869-85.2020.4.05.0000, rel. Des. Federal Paulo Cordeiro, assinado em 16/12/2021.

21. Ressalte-se que não incide o princípio da proteção ao bem de família nos casos em que o devedor oferece, como garantia hipotecária de dívida, o imóvel junto ao agente financiador, nos termos art. 3º, inciso V, da Lei 8.009/90. Assim, a impenhorabilidade do bem de família não é oponível para obstar a execução de hipoteca sobre bem imóvel oferecido como garantia real pela apelante ou entidade familiar. Sendo o caso de alienação fiduciária, ao contrair empréstimo junto à apelada, a parte recorrente tinha ciência da possibilidade da perda do bem imóvel na hipótese de inadimplemento contratual, sendo descabido arguir nulidade da cláusula contratual respectiva. Precedentes: TRF5, 2ª T., PJE 0804411-76.2020.4.05.0000, rel. Des. Federal Convocado Leonardo Augusto Nunes Coutinho, data de assinatura: 08/08/2020; TRF5, 2ª T., PJE 0805462-75.2016.4.05.8500, rel. Des. Federal Paulo Cordeiro, assinado em 10/03/2021.

22. Apelação desprovida. Honorários advocatícios majorados de 10% para 11% sobre o valor da causa (art. 85, §11, CPC/2015, vigente ao tempo da prolação da sentença), ficando suspensa sua exigibilidade pelo prazo de 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da presente decisão, na forma do artigo 98, § 3º, do CPC 2015, ante o deferimento dos benefícios da justiça gratuita à autora, pelo juízo de primeiro grau.

sam