

# AGRAVO DE INSTRUMENTO

## TUTELA ANTECIPADA

Recurso 08080531820244050000  
Tribunal TRF5  
Relator Desembargador Federal Sebastião José Vasques De Moraes (Convocado)  
Julgado em 05/08/2024

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI 9.514/97.

### RESUMO

Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu tutela antecipada visando anular leilão de imóvel em alienação fiduciária pela CEF. O agravante alegou falta de intimação e violação do contraditório, mas o tribunal confirmou a decisão porque a consolidação da propriedade e arrematação ocorreram meses antes da ação, sem comprovação das alegações de irregularidades procedimentais. Recurso não provido.

### EMENTA

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI 9.514/97. MORA. INADIMPLÊNCIA CONFESSADA. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. LEILÃO. PREVISÃO LEGAL. NULIDADES NÃO EVIDENCIADAS. RECURSO NÃO PROVIDO.

1.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação de tutela recursal, interposto contra decisão proferida pelo Juízo da 8ª Vara Federal de Alagoas, que, nos autos Tutela Antecipada Antecedente nº 0800621-98.2024.4.05.8001, indeferiu o pedido liminar formulado no sentido de: a) "Manutenção da posse do recorrente, até que se defina o mérito da causa, até trânsito em julgado do processo em deslinde, alocando-o como DEPOSITÁRIO FIEL do bem, visto que neste imóvel o recorrente firmou sua moradia (elemento inexorável ligado ao mínimo existencial, apanágio da Dignidade da Pessoa Humana)"; b) "Suspensão da matrícula imobiliária, nos termos do artigo 214, §§ 3º e 4º, da Lei 6015/1973 - LRP ordenando, através da intervenção do Juízo de Piso, ao notário do Cartório de Registro de Imóveis de Arapiraca/AL SUSPENDER as movimentações da matrícula de nº 65.197, FICHA 01, do 1º Ofício de Arapiraca/AL impedindo que o arrematante, calcado no entendimento de ser titular do bem obtido em hasta pública, negocie o imóvel causando infortúnios junto a terceiros"; e c) "Proceder à inversão do ônus da prova, impondo a agravada / CEF demonstrar que procedeu a intimação do recorrente pelas vias de cientificação preconizadas e autorizadas em lei, com espeque nos artigos 373, II, § 1º, II, do CPC c/c o 27, §2-A, da lei 9.514/97, sob pena de considerar verdadeiros os argumentos aventados na inicial quanto à ausência deste requisito imprescindível ao procedimento de hasta pública".

2. Na origem, trata-se de tutela antecipada antecedente de nulidade de procedimento de consolidação da propriedade por meio de leilão c/c tutela provisória de urgência interposta por Jurandir Merencio da Silva em face da Caixa Econômica Federal.

3. O Agravante afirma, em suma, que "a não notificação do mutuário quanto às datas dos leilões fulmina o princípio do contraditório e da ampla defesa no contexto das nulidades de leilões, que resulta em uma injustiça, considerando a privação do devedor em questionar aspectos procedimentais e valores

relacionados à venda em leilão.". Ademais, consta do recurso que: "possuía um contrato de financiamento junto com a Caixa Econômica Federal, tombado sob número o nº 800560103523-7, e, diante do aumento exponencial da parcela que pairava em R\$ 419,21 (Quatrocentos e dezenove reais e vinte e um centavos), passou a gravitar no (absurdo!) montante de R\$ 1.738,83 (um mil, setecentos e trinta e oito reais e oitenta e cinco centavos) - prestação nº 107 - culminando na sua impossibilidade de quitação e, conseqüentemente, convergiu em inadimplência e a perda dos efeitos do contrato de financiamento, permitindo ao credor fiduciário/agravada CEF, alocar o imóvel a leilão, sendo arrematado por terceiro de boa-fé".

4. Não merece reparo a decisão agravada, pelos mesmos argumentos trilhados no juízo monocrático, cuja fundamentação adoto como razão de decidir, in verbis: "No caso em espeque, verifico que conforme matrícula do imóvel (Id 15172615), houve consolidação da propriedade em favor da CEF em 11/09/2023, sendo o imóvel arrematado em 05/02/2024 (Id 15184686). A atuação do presente processo, por seu turno, ocorreu apenas em 24/05/2024, meses após a consolidação da propriedade e arrematação pelos denunciados. Ademais, embora o requerente alegue adimplência das parcelas, e, inclusive, consignação em pagamento do valor supostamente errôneo cobrado pela Empresa Pública, não colacionou nos autos qualquer elemento comprobatório de suas alegações, nem de que o procedimento de consolidação de propriedade continha irregularidades. Destaca-se ainda o fato de que a referida ação de consignação em pagamento, de acordo com o próprio autor, foi julgada improcedente. No tocante à alegação de que não teria sido intimado sobre a data, hora e local do Leilão Público que viria a ser realizado, o art. 27 da Lei nº 9.514/1997, ao qual foi acrescentado o parágrafo 2º-A pela Lei nº 13.465/2017, passou a prever que "Para os fins do disposto nos parágrafos 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", não havendo, portanto, qualquer alusão à necessidade de intimação pessoal, como quis fazer crer a parte autora.

5. Acerca do tema, a jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 5ª Região é no sentido de que a notificação pessoal, através de oficial do Registro de Imóveis, somente se exige para a purgação da mora, não sendo necessária para a cientificação da realização dos leilões, quando é suficiente a comunicação da data, por correspondência dirigida ao endereço constante do contrato (PROCESSO: 08066302320244050000, AGRADO DE INSTRUMENTO, DESEMBARGADOR FEDERAL SEBASTIÃO JOSÉ VASQUES DE MORAES, 6ª TURMA, JULGAMENTO: 09/07/2024).

6. Em acréscimo, vê-se, a partir da leitura das informações averbadas na matrícula do imóvel em litígio (AV-4-65.197), documento anexado aos autos (Id. 4058001.15172615- pág. 5, do feito originário), que o fiduciante, intimado, não compareceu para purgar a mora do débito, nos termos do art. 26, parágrafo primeiro, da Lei nº 9.514/97.

7. À míngua de qualquer providência pelo mutuário no sentido de quitar a dívida existente, procedeu-se à consolidação da propriedade do imóvel objeto daquela matrícula em favor da CEF, tudo em conformidade com a legislação pertinente, consoante demonstra a averbação constante na matrícula do imóvel.

8. Nesse sentido, a mera alegação genérica e desprovida de qualquer comprovação por parte do antigo devedor, no sentido de que não teria sido intimado para purgar a mora, evidentemente não tem o condão de desconstituir a presunção de legitimidade e de veracidade de que gozam as informações constantes nas certidões e averbações contidas na matrícula do imóvel, conforme mencionado no parágrafo anterior, as quais são suficientes para afastar, portanto, qualquer alegação de irregularidade na intimação do devedor para purgar a mora.

9. De fato, o inteiro teor das certidões ou averbações emitidas pelo(a) oficial(a) do Registro de Imóveis gozam de fé pública e presunção de veracidade, somente podendo ser desconstituídas por iuris tantum prova inequívoca em contrário, ônus do qual não se desincumbiu o demandante, não se aplicando, quanto a esse ponto, a inversão do ônus probatório pretendido pela parte.

10. Há que se concluir, portanto, que o fiduciante já tinha pleno conhecimento da sua condição de inadimplentes e ciência da notificação para purgar a mora realizada. Insofismável que, muito embora já tivesse conhecimento de sua condição de inadimplência, o agravante ficou-se inerte; resultando livre de vício a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente lide em nome do agente fiduciário, o qual restou, assim, autorizado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97 a promover o leilão extrajudicial.

11. De qualquer modo, a título de obiter dictum, ainda que hipoteticamente se admitisse a veracidade da alegação genericamente deduzida na exordial, o fato é que a eventual irregularidade na notificação para purgar a dívida, vale dizer, não comprovada nos autos, não teria o condão de assegurar a permanência do mutuário de forma gratuita no imóvel, ou seja, livre do pagamento dos encargos mensais devidos.

12. Do mesmo modo, penso ser inaplicável ao caso o disposto no art. 34 do Decreto-lei nº 70/66 para o fim de possibilitar a purgação da mora a qualquer tempo antes da assinatura do auto de arrematação no leilão do imóvel. Isso porque a execução extrajudicial prevista no Decreto-Lei nº 70/66 não é aplicável ao presente contrato de alienação fiduciária, o qual é regido pelas disposições contidas na Lei nº 9.514/97.

13. Ressalto que, diferentemente dos antigos contratos de mútuo que previam a execução extrajudicial nos termos daquele decreto em caso de inadimplência do mutuário, a consolidação em favor da CEF da propriedade de imóvel objeto de contrato de mútuo com alienação fiduciária, como é o caso da avença em questão, ocorre em momento anterior à realização do leilão.

14. De mais a mais, mesmo com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017, resta claro não ser mais permitido juridicamente ao devedor restabelecer o contrato de alienação fiduciária, nem mesmo mediante o simples pagamento das dívidas vencidas, uma vez que já houve, muito antes do ajuizamento desta demanda, a averbação da consolidação da propriedade fiduciária.

15. Ad argumentandum tantum, nada impede que o antigo devedor fiduciante exerça, na via administrativa, o direito de preferência para nova aquisição do imóvel, nos termos do art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514/97 acima já reproduzido. Tal possibilidade, porém, não se confunde com a pretensão de purgação tardia da mora, até porque esta deixou de existir a partir do momento em que a própria propriedade do imóvel restou consolidada em favor da CEF, conforme averbado na sua matrícula.

16. Destaco ainda que a instituição credora não está compelida a aceitar o pagamento do que lhe é devido de forma diversa da que foi convencionada livremente entre as partes através de contrato de financiamento. Em se tratando de contrato de mútuo instituído nos termos do Sistema Financeiro de Habitação, as cláusulas são padronizadas, sujeitas aos critérios legais em vigor à época de sua assinatura; de modo que não há lugar para a autonomia da vontade na definição do conteúdo, restando ao mutuário submeter-se às condições predeterminadas, inclusive no que tange à incidência de encargos devidos em decorrência da inadimplência dos mutuários.

17. O direito constitucional à moradia ou a função social do contrato não podem servir de justificativa à inadimplência contratual, mesmo quando a avença discutida envolver em sua relação parte hipossuficiente.

18. A execução do débito não liquidado em tempo hábil, com todas as medidas coercitivas inerentes ao procedimento, por sua vez, é mera consequência da inadimplência contratual, não podendo ser obstada sem a existência correta de fundamentos para tal.

19. Agravo de instrumento a que se nega provimento.

JOD