



Número: **1037794-33.2024.4.01.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **12ª Turma**

Órgão julgador: **Gab. 37 - DESEMBARGADOR FEDERAL ALEXANDRE LARANJEIRA**

Última distribuição : **31/10/2024**

Valor da causa: **R\$ 146.000,00**

Processo referência: **1048723-04.2024.4.01.3500**

Assuntos: **Sustação/Alteração de Leilão**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
ELIENE VIEIRA DA SILVA (AGRAVANTE)		CARLOS EDUARDO VINAUD PIGNATA (ADVOGADO) LUIZ ANTONIO LORENA DE SOUZA FILHO (ADVOGADO) ALTIEVI OLIVEIRA DE ALMEIDA (ADVOGADO)		
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (AGRAVADO)				
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
427244422	08/11/2024 17:36	Decisão	Decisão	Interno



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
12ª Turma (Gab. 37) - DESEMBARGADOR FEDERAL ALEXANDRE JORGE FONTES
LARANJEIRA
PJe/TRF1ª – Processo Judicial Eletrônico

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 1037794-33.2024.4.01.0000
Processo Referência: 1048723-04.2024.4.01.3500
AGRAVANTE: ELIENE VIEIRA DA SILVA
AGRAVADO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela, interposto contra decisão do juízo da 9ª. Vara Federal Cível da SJGO que indeferiu a tutela de urgência.

Inconformada com a decisão, a agravante defende, em breve síntese, que: (i) busca, em caráter urgente, a suspensão dos efeitos do primeiro leilão público realizado em 30/10/2024, bem como a suspensão ou impedimento da realização do segundo leilão, previsto para 06/11/2024; (ii) o procedimento de excussão extrajudicial adotado pela instituição financeira agravada está marcado por vício insanável, uma vez que a notificação para purgação da mora não seguiu à risca as etapas dos procedimentos estipulados no art. 26 da Lei nº. 9.514/97; (iii) o mensageiro do cartório tentou notificar a agravante em três ocasiões, sem sucesso, porém, em nenhuma dessas tentativas, a notificação foi entregue ao porteiro, zelador, síndico ou vizinho, apesar de a residência da agravante ser a nº. 36, em um condomínio com 50 unidades; (iv) a mera certificação de que o imóvel estava fechado é insuficiente para autorizar a agravada a adotar a medida excepcional de intimação de mora por edital.

Ao final das razões recursais, postula o seguinte:

"Antes o exposto, requer: a) liminarmente, a concessão de efeito ativo ao recurso (CPC, art. 1.019, I), suspendendo a excussão extrajudicial até ulterior decisão de mérito ou, subsidiariamente, determinando a anotação da existência da demanda na matrícula sob o registro n.º 85.167 do 4º CRI desta Capital;"

É o relatório. Decido.

O pedido de antecipação da tutela presta-se a deferimento na espécie.

De fato, nos termos do art. 26 da Lei nº. 9.514/1997, "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".

Sobre a intimação do devedor para purgação da mora, é relevante transcrição de entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

"(...) Tratando-se de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel regida pela Lei n. 9.514/1997, para que ocorra a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, o devedor fiduciante deverá ser regularmente intimado (art. 26, §§ 1º e 3º), ato que, na alienação fiduciária de imóvel, pode acarretar efeitos jurídicos diversos: a) a purgação da mora com a retomada do contrato (art. 26, § 5º); ou b) caso não haja pagamento, a certificação do evento pelo oficial do cartório de registro ao credor para que adote as medidas necessárias à consolidação da propriedade em seu favor (art. 26, § 7º), autorizando a reintegração de posse (art. 30) e o posterior leilão do imóvel (art. 27).

Sob tal ótica, a notificação em questão, além das consequências naturais da constituição do devedor fiduciante em mora, permite que, não havendo a purgação e independentemente de processo judicial, surja o direito de averbar, na matrícula do imóvel, a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Portanto, a repercussão da notificação é tamanha que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece que qualquer vício em seu conteúdo é hábil a tornar nulos seus efeitos, principalmente quando se trata de erro crasso (AgInt no REsp n. 1.803.468/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe de 14/6/2021; REsp n. 1.172.025/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/10/2014, DJe de 29/10/2014).

Essa intimação deve ser feita pessoalmente ao devedor fiduciante, ou ao representante legal, ou ao procurador regularmente constituído, e poderá ser promovida: i) por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis; ii) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou iii) pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida no art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97' (REsp n. 1.906.475/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 20/5/2021).

No caso em análise, consta dos autos que o credor fiduciário realizou a intimação pessoal do devedor fiduciante e do avalista, ambas pessoas jurídicas, por meio de carta com aviso de recebimento.

A exemplo do que ocorre nos procedimentos regidos pelo Decreto-Lei n. 911/1969, a intimação por carta com aviso de recebimento para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel, regrado pela Lei n. 9.514/1997, pressupõe o envio de notificação extrajudicial ao endereço indicado no instrumento contratual.

A jurisprudência desta Corte também estabelece que, além de cumprirem o procedimento previsto na Lei n. 9.514/1997, as partes, nas relações contratuais, têm



deveres, exigindo-se do devedor, até a extinção da obrigação, manter seu endereço atualizado (REsp n. 1.854.329/RO, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 29/4/2022)." (AgInt no AgInt no AREsp 1.968.086/PR, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, 4ª Turma, **data do julgamento: 10/06/2024**) – (Grifou-se)

No caso concreto, a recorrente alega que não foi intimada para purgar a mora, nos termos do art. 26 da Lei nº. 9.514/1997, relatando que o serventuário do cartório teria certificado que compareceu 3 (três) vezes ao seu endereço, mas não logrou êxito na notificação.

Cumprido destacar, nesse ponto, que a intimação por edital para fins de purgação da mora pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor. Porém, no caso, não há documentos nos autos que demonstre que a credora tentou promover a intimação pessoal da recorrente por meio dos correios, com aviso de recebimento, passando diretamente, após três tentativas de intimação pessoal pelo oficial cartorário, a promover a intimação por edital, o que conduz, a princípio, a uma possível irregularidade no procedimento de consolidação da propriedade.

Nesse sentido, colaciona-se entendimento do STJ em caso similar:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DECISÃO SURPRESA. CONSTITUIÇÃO EM MORA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. INTIMAÇÃO DA DEVEDORA FIDUCIANTE PARA A PURGAÇÃO DA MORA. EDITAL. AUSÊNCIA DE ESGOTAMENTO DE TODOS OS MEIOS PARA A INTIMAÇÃO PESSOAL. INVALIDADE DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL E DO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ALTERAÇÃO DO MONTANTE FIXADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. 1. Ação anulatória de leilão extrajudicial, tendo em vista supostas irregularidades ocorridas no procedimento de excussão de imóvel da devedora fiduciante, objeto de garantia de cédula de crédito bancário. 2. Ação ajuizada em 22/05/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 02/12/2020. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal, a par de decidir acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se: i) houve a prolação de decisão surpresa, em evidente afronta ao disposto no art. 10 do CPC/2015; ii) é possível, na presente hipótese, admitir a intimação por edital da devedora fiduciante acerca do leilão extrajudicial do imóvel dado em garantia; iii) dados os comportamentos contraditórios da devedora fiduciante pode-se considerar que a mesma foi constituída em mora; e iv) a verba fixada a título de honorários advocatícios merece ser revista. 4. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial. 5. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 6. A intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de



todas as possibilidades de localização do devedor. 7. A intimação pessoal, por sua vez, pode ser realizada de 3 maneiras: i) por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis; ii) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou iii) pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida no art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97. **8. Na espécie, tem-se que o credor fiduciário sequer tentou promover a intimação pessoal da recorrida por meio dos correios, com aviso de recebimento, passando diretamente, após três tentativas de intimação pessoal pelo oficial cartorário, a promover a intimação por edital da mesma.** 9. Ademais, a intimação por edital, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97, por ser medida extrema, exige que o fiduciante, seu representante legal ou procurador encontre-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o que não se confunde com a hipótese dos autos em que, realizadas as tentativas de intimação, não foi o oficial do Cartório recebido pela recorrida – por alegados motivos de doença e locomoção em cadeira de rodas -, mas confirmado, pelo funcionário que trabalha no edifício, que a mesma residia no local diligenciado. 10. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à razoabilidade e proporcionalidade do valor arbitrado a título de honorários advocatícios, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ. 11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (REsp nº. 1.906.475/AM, Rel. Ministra Nancy Andrichi, 3ª Turma, data do julgamento: 18/05/2021) – (Grifou-se)

Nesse contexto, como não se pode exigir prova negativa por parte do(a) autor(a) e a fim de se evitar o perecimento de eventual direito seu e considerando, também, **o poder geral de cautela**, impõe-se a concessão da medida pleiteada, tendo em vista a necessidade de maiores elementos que, eventualmente, poderão ser oferecidos pela própria agravada (tais como a expedição de notificação aos recorrentes sobre a realização dos leilões, publicação dos respectivos editais e até mesmo informações acerca da renegociação da dívida).

Nesse mesmo sentido: AI 1000427-89.2023.4.01.9350, Rel. Convocado Caio Castagine Marinho, PJe 08/11/2023; AI 1037873-46.2023.4.01.0000, Rel. Convocado Alysso Maia Fontenele, PJe 03/10/2023; AI 1039137-98.2023.4.01.0000, Rel. Convocado Desembargador Federal Leão Alves, PJe 26/09/2023.

Registre-se, por fim, que o entendimento aqui adotado não vincula o entendimento do juízo de origem com base em documentos que eventualmente sejam juntados e demonstrem que foram realizadas outras tentativas de notificação do(a) devedor(a) para purgar a mora.

Desse modo, em juízo de cognição sumária, é possível vislumbrar a presença dos requisitos a ensejar a concessão da medida pleiteada.

Em face do exposto, **DEFIRO O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL** para sustar os efeitos do leilão que ocorreu em 30/10/2024 e suspender o leilão que está previsto para ocorrer em 06/11/2024, até o julgamento final da demanda.

1) Comunique-se, com prioridade, ao juízo prolator da decisão agravada, para ciência e adoção urgente das providências necessárias para o cumprimento desta decisão;



2) Intimem-se ambas as partes, inclusive para fins de apresentação de resposta ao recurso pelas partes agravadas, nos termos do inciso II do art. 1.019 do Código de Processo Civil;

3) Após, renove-se a conclusão do recurso para oportuna aplicação do art. 932 do CPC ou julgamento colegiado, conforme o contexto vier a evidenciar;

4) Cuidem ambas as partes, com cooperação e boa-fé (arts. 5º e 6º do CPC), de alertar esta relatoria sobre possíveis causas de **prevenção/conexão** de julgador/órgão outro; **incompetência** em face da matéria; ou **ulterior decisão/sentença que gere impacto processual sobre este recurso**, juntando-a nestes autos, se e quando.

Brasília, na data da assinatura eletrônica.

Desembargador Federal ALEXANDRE JORGE FONTES LARANJEIRA
Relator

