

RELATÓRIO

DESEMBARGADORA FEDERAL JOANA CAROLINA LINS PEREIRA (CONVOCADA):

Cuida-se de apelação de sentença que julgou improcedente o pedido em que se pretendia a anulação do procedimento de execução extrajudicial realizado pela CAIXA, com o fim de consolidar a propriedade de imóvel financiado em regime de alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97.

Em seu recurso, a parte autora aduz, em síntese, que não houve notificação pessoal para a purgação da mora.

Contrarrazões.

É o relatório.

acs04

PJE Nº 0803286-67.2013.4.05.8100

VOTO

DESEMBARGADORA FEDERAL JOANA CAROLINA LINS PEREIRA (CONVOCADA):

O cerne da questão a ser dirimida diz respeito à regularidade do procedimento extrajudicial realizado pela CAIXA, visando à consolidação da propriedade de imóvel financiado em regime de alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97.

Analisando o mérito, constato que as partes celebraram contrato particular de compra e venda de imóvel com obrigações e alienação fiduciária (Id. nº 4058100.245333), consoante o disposto na Lei nº 9.514/97.

Vencida e não paga a dívida, cabe à instituição fiduciária a constituição do devedor em mora, com vistas à consolidação da propriedade sobre o bem, em conformidade com o art. 26 e parágrafos, daquele diploma legal.

Reza o mencionado dispositivo, *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.

§ 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.

[...]

§ 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.

Defendem os apelantes a existência de vício no procedimento extrajudicial em questão, em razão da alegada ausência de intimação pessoal para fins de purgação da mora, como preconiza o dispositivo supra.

Tal argumento não procede, conforme se depreende do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel em nome da CEF (Id. nº 4058100.245333).

Com efeito, resta ali consignado que a instituição financeira promoveu a intimação dos mutuários, por meio do Cartório do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Fortaleza/CE, havendo certidão do serventuário responsável de que os autores foram pessoalmente notificados, embora apenas um deles tenha assinado tal expediente, já que o outro demandante se recusou a tanto.

Considera-se realizada a intimação pessoal, na hipótese em que for certificado o seu recebimento e a recusa do devedor em exarar o ciente, como se tem no presente caso, visto que os atos dos serventuários gozam de fé pública e, a despeito das alegações de invalidade formuladas pela parte recorrente, não há nos autos nenhum elemento apto a afastar a presunção de legitimidade do ato praticado.

Destaque-se, ademais, que, mesmo tendo havido a notificação pessoal dos promoventes, a CEF ainda providenciou a sua notificação por edital, o que demonstra o intuito da referida empresa pública de assegurar-lhes a oportunidade para purgação da mora, em absoluto atendimento à legislação que rege a matéria.

A propósito, trago julgado desta eg. Turma, *in verbis*:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NULIDADE. AUSÊNCIA. NOTIFICAÇÃO PESSOAL PARA PURGAÇÃO DA MORA. RECUSA NO RECEBIMENTO.

1. Ausência de nulidade no procedimento especial de execução extrajudicial, inclusive no tocante à notificação do devedor para purgar a mora e ter ciência do dia e hora do leilão, nos termos da legislação de regência.

2. A recusa de recebimento da notificação pessoal do mutuário para purgação da mora considera-

se efetivada quando restar certificada (certificação dotada de fé pública).

3. Apelação não provida. (AC 475379/CE, rel. Des. Federal Marcelo Navarro, DJ 24/05/11)

Assim, inexistindo irregularidade no procedimento, não há que se falar em indenização por danos morais.

Por fim, impende realçar que, diante do desprovimento do recurso, resta prejudicado o exame da preliminar suscitada nas contrarrazões (art. 249, § 2º, do CPC).

Com essas considerações, NEGO PROVIMENTO à apelação.

É o meu voto.

PJE Nº 0803286-67.2013.4.05.8100

APELANTE(S): PATRÍCIA CARLOS LOPES e outro

ADVOGADO(S): JOSE MAIRTON CARNEIRO DE FREITAS

APELADO(S) : CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ORIGEM: JUÍZO DA 3ª VARA FEDERAL DO CEARÁ

RELATOR: DES. FEDERAL JOANA CAROLINA LINS PEREIRA (CONVOCADA)

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL. SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. LEGALIDADE. INTIMAÇÃO PESSOAL. OBSERVÂNCIA DO ART. 26 E §§ DA LEI Nº 9.514/97. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. DIREITO.

1. O art. 26 da Lei nº 9.514/97 determina que, vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

2. O parágrafo terceiro daquele dispositivo estabelece, ainda, que 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.

3. Hipótese em que não se verifica a irregularidade apontada pelos autores, ante a comprovação de que foram pessoalmente notificados para purgar a mora, tendo um deles se recusado a assinar a certidão lavrada pelo serventuário do Cartório.

4. Apelação desprovida.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que figuram como partes as acima identificadas,

DECIDE a Terceira Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, por unanimidade, negar provimento à apelação, nos termos do Relatório, do Voto da Relatora e das Notas Taquigráficas constantes dos autos, que passam a integrar o presente julgado.

Recife, 13 de novembro de 2014 (data de julgamento).

JOANA CAROLINA LINS PEREIRA

Relatora Convocada