
CÂMARA CÍVEL - SEGUNDA TURMA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0825351-61.2021.8.23.0010
APELANTE: RUTH SIQUEIRA FIGUEIREDO
ADVOGADO: JOSÉ ANTONIO DE OLIVEIRA SILVA E OUTROS
APELADO (A): BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADO: SERVIO TULIO DE BARCELOS
RELATOR: JUIZ CONVOCADO LUIZ FERNANDO MALLET

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta em desfavor da sentença proferida pelo juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Boa Vista/RR, nos autos de Ação Anulatória de Arrematação nº 0825351-61.2021.8.23.0010, que julgou improcedente a pretensão inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, I, do CPC.

Em suas razões recursais, a apelante aduz, em síntese, que a notificação pessoal não se trata de faculdade e sim de obrigatoriedade, e a falta da notificação pode ocasionar a nulidade dos atos praticados, pois se tratam de atos viciados, de acordo com a inteligência do art. 26, § 3º da Lei 9.514/97.

Alega que a não notificação pessoal, além de gerar risco inesperado de perder a sua moradia, também fere o direito da Apelante em exercer a preferência sobre os demais participantes da hasta pública.

Requer, na forma prevista do art. 513 do Código Civil, a concessão do direito de compra definitiva do imóvel pelo exato valor de arrematação.

Apresenta proposta de acordo com o pagamento da quantia de R\$ 86.959,00, em uma única parcela, valor referente ao arremate do imóvel em questão.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso para:

- “1) Reformar a sentença de primeiro grau, para declarar a nulidade do Leilão do imóvel em posse da Apelante, tendo em vista a falta da notificação pessoal descrita na Lei nº 9.514/97;

2) O reconhecimento do Direito de Preferência, e a concessão do prazo para a quitação do débito existente pelo valor de arrematação colacionado nos autos, tendo em vista o termo de distrato juntado alhures;

3) A intimação do recorrido, para que se manifeste sobre a proposta de acordo, conforme consta no item "V" desta peça recursal;"

Devidamente intimada, a apelada apresentou contrarrazões, EP. 84, pugnando pelo desprovimento do recurso, com a manutenção da sentença.

O feito foi incluído em pauta de julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, conheço da Apelação.

O recurso, todavia, não merece provimento.

Consta dos autos que as partes celebraram o contrato de empréstimo com garantia imobiliária nº 025.004.840, no valor de R\$100.000,00 e com previsão de pagamento em 178 parcelas no valor de R\$ 1.643,54, com vencimento da primeira em 20/04/2013 e da última para o dia 20/11/2027, segundo EP. 1.13, 50.11 e 50.13.

Em garantia do pacto, a mutuária ofereceu em alienação fiduciária o imóvel de matrícula nº 56821, Rua Avenida Eldorado, nº 131, Bairro 13 de Setembro.

A mencionada alienação fiduciária foi devidamente averbada, consoante se observa da matrícula do bem (EP. 1.11 do feito principal) em 25 de janeiro de 2013.

A Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, assim prevê:

"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.

§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). § 3º-B. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

§ 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 noutro 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.

(...)

§ 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.”

O art. 26, caput e § 1º, da Lei nº 9.514 de 1997, dispõe sobre o procedimento de consolidação da propriedade do credor sobre imóvel dado em garantia por alienação fiduciária.

Segundo a norma citada, “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”, os débitos referentes à respectiva relação jurídica havida entre as partes.

Adotado o procedimento supra, ou seja, constituído em mora o devedor, e não havendo satisfação do débito, consolidar-se-á a propriedade do bem em favor do credor.

No caso dos autos, sendo inconteste o inadimplemento, é possível constatar que houve cumprimento do ditame legal pela credora, ao contrário do que sustenta a parte apelante, havendo de se considerar constituída em mora a devedora, ora recorrente. Senão, veja-se.

Consta anexada aos autos certidão lavrada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, emitida em 15/01/2018, dando conta de que a mutuária foi procurada no endereço informado no contrato (Rua Avenida Eldorado, 131, Bairro 13 de Setembro) e após 03 diligências ao local, esta não foi encontrada para recebimento da notificação, “estando em lugar ignorado, incerto ou inacessível” (EP 50.5).

Em virtude disso, expediu-se o edital de intimação nº 41/2018, que foi publicado no Jornal Folha de Boa Vista de 17/07/2018, 18/07/2018 e 19/07/2018 (EP 50.6), observando-se o disposto no artigo 26, § 4º, da lei antes referida.

Não se pode ignorar a fé pública do profissional que subscreveu o documento (artigo 3º da Lei n. 8.935, de 18.11.1994), de modo que as

informações por ele certificadas gozam de presunção de veracidade, até prova em contrário.

Com efeito, tentada a notificação pessoal em três oportunidades e em horários diferentes, mas não encontrada a devedora e não certificada a “suspeita motivada de ocultação” para justificar a intimação de “qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho” com aviso de retorno no dia seguinte (§ 3º-B do artigo 26 da Lei n. 9.514/1997), mais adequada se mostra a intimação por edital porque também tem lugar quando “ninguém se dispuser a receber a intimação no endereço fornecido” (artigo 15 da Lei n. 9.492).

O Superior Tribunal de Justiça já considerou válida a intimação por edital desde que frustrada a intimação pessoal:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI 9.514/97. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. MEIOS PARA NOTIFICAÇÃO PESSOAL. ESGOTAMENTO. SÚMULAS N. 7 E 83/STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. É válida a notificação por edital do devedor no procedimento de execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente nos termos da Lei 9.514/97 quando esgotados os meios para a notificação pessoal. Precedentes. Incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (agravo interno no recurso especial n. 1.662.657/PE, Quarta Turma, relatora a ministra Maria Isabel Gallotti, j. em 21.11.2017).

Ainda, colha-se também os precedentes desta e demais Cortes estaduais:

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO DE EMPRÉSTIMO E DO RESPECTIVO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL, POR INCONSTITUCIONALIDADE DA LEI 9.514/97. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. (1) INEXISTÊNCIA DE JULGAMENTO DE MÉRITO, COM TRÂNSITO EM JULGADO, NO LEADING CASE (RE 860.631/SP). (2) AUSÊNCIA DE DETERMINAÇÃO DE SUSPENSÃO

DOS PROCESSOS QUE VERSAM SOBRE A MESMA MATÉRIA, NA DECISÃO QUE RECONHECEU A REPERCUSSÃO GERAL, NO RE 860.631/SP. (3) PRESUNÇÃO DE CONSTITUCIONALIDADE DA LEI 9.514/97. (4) NORMA QUE GARANTE O CONTRADITÓRIO, A AMPLA DEFESA E O DEVIDO PROCESSO LEGAL. (5) ACESSO AO JUDICIÁRIO ASSEGURADO. (6) AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO, NA HIPÓTESE, DE VÍCIO NO CONTRATO DE MÚTUO E NO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL QUESTIONADOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.(TJRR – AC 08201320420208230010, Rel. Juiz Conv. RODRIGO BEZERRA DELGADO, Câmara Cível, julg.: 25/03/2022, public.: 25/03/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE CUMULADA COM ANULAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. AFASTADAS AS ALEGAÇÕES DE AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO, VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO E À PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR PARA PURGAÇÃO DA MORA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DIREITO SUCESSÓRIO. BEM ENTREGUE EM GARANTIA VOLUNTARIAMENTE. PRECEDENTE DO STJ. INOCORRÊNCIA DE EXCESSO DE EXECUÇÃO. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO PARA DEVOLUÇÃO DE VALOR SOBEJEADO. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA(TJRR – AC 08184331220198230010, Rel. Des. ELAINE BIANCHI, Câmara Cível, julg.: 18/03/2022, public.: 21/03/2022)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA - DESNECESSIDADE DE FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DE BEM IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA NA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ESTRITA OBSERVÂNCIA DO PROCEDIMENTO DA LEI N.º 9.514/97 - SUCESSÃO DE CONTRATOS BANCÁRIOS - ANUÊNCIA DO APELANTE DEVIDAMENTE COMPROVADA - AUSÊNCIA DE VÍCIO - TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL - INAPLICABILIDADE - REPERCUSSÃO GERAL - STF - TEMA 982 - HIPÓTESE DIVERSA - RECURSO DESPROVIDO - SENTENÇA MANTIDA.(TJRR – AC

08145944720178230010, Rel. Des. TÂNIA VASCONCELOS, Primeira Turma Cível, julg.: 13/05/2021, public.: 13/05/2021)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - EMPRÉSTIMO PESSOAL GARANTIDO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - IMÓVEL PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DO DEVEDOR - ADMISSIBILIDADE - SÚMULA 28 STJ - LEI FEDERAL N. 9.514, DE 1997 - APLICABILIDADE - NOTIFICAÇÃO PESSOAL - IMPOSSIBILIDADE - MUDANÇA DE ENDEREÇO - LOCAL INCERTO E NÃO SABIDO - NOTIFICAÇÃO POR EDITAL - LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CIÊNCIA DO DEVEDOR - INTIMAÇÃO PESSOAL - DISPENSA - PARADEIRO DESCONHECIDO - ARREMATAÇÃO - PREÇO VIL - LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO - OBSERVÂNCIA. Admite-se a instituição de garantia fiduciária em contrato de empréstimo pessoal, mediante a oferta de imóvel pertencente ao patrimônio do devedor (súmula 28 STJ), ensejando a aplicação da Lei Federal n. 9.514, de 1997. Vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora por intimação pessoal (art. 26, §3º). Frustrada a notificação pessoal no endereço constante do contrato e estando a devedora fiduciante em local ignorado, incerto ou inacessível, caberá ao oficial do Registro de Imóveis promover a intimação por edital (art. 26, §4º). Os atos praticados pelos notários, registradores e titulares de serviços extrajudiciais, possuem o atributo da fé pública, cuja veracidade somente pode ser desconstituída mediante prova robusta de incorreção. Preenchidos os requisitos para notificação por edital convalida-se a intimação. Desconhecido o paradeiro da devedora fiduciante considera-se desnecessária sua intimação pessoal para ciência do local, data e horário do leilão. O preço da arrematação não se afigura vil quando se mostra superior ao mínimo ofertado em segunda praça e ao montante integral da dívida, incluindo o principal e seus respectivos encargos. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.15.091386-1/004, Relator(a): Des.(a) Manoel dos Reis Morais, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/08/2017, publicação da súmula em 10/08/2017)

APELAÇÃO CÍVEL. TUTELA DE URGÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO DE IMÓVEL, COM GARANTIA DE

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI N. 9.514, DE 20.11.1997. LEGALIDADE E CONSTITUCIONALIDADE DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PREVISTO NA LEI N. 9.514, DE 20.11.1997, QUE É RECONHECIDA PELA CÂMARA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL OCORRIDA NA VIGÊNCIA DA LEI N. 13.465, DE 11.7.2017, QUE ALTEROU A LEI N. 9.514/1997. VALIDADE DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL EFETIVADA POR MEIO DE EDITAL PARA FINS DE CONSTITUIÇÃO EM MORA. TENTATIVAS DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL QUE FORAM INEXITOSAS. AUSÊNCIA DE "SUSPEITA MOTIVADA DE OCULTAÇÃO" QUE NÃO AUTORIZAVA O PROCEDIMENTO PREVISTO NO § 3º-B DO ARTIGO 26 DA LEI N. 9.514/1997. OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ARTIGO 26 DA LEI N. 9.514/1997. PRESUNÇÃO OSTENTADA PELA CERTIDÃO DO OFICIAL DA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL, QUE GOZA DE FÉ PÚBLICA. ARTIGO 3º DA LEI N. 8.935, DE 18.11.1994. DESNECESSIDADE DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL NO JORNAL DE MAIOR CIRCULAÇÃO LOCAL, BASTANDO QUE O PERIÓDICO ELEITO POSSUA VISIBILIDADE EQUIVALENTE. PURGA DA MORA QUE SOMENTE É ADMITIDA ATÉ A DATA DA AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. ARTIGO 26-A, § 2º, DA LEI N. 9.514/1997, INTRODUZIDO PELA LEI N. 13.465/2017. POSSIBILIDADE DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES EM LOCAL DIVERSO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL SE INEXISTE VEDAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS MUTUÁRIOS SOBRE A REALIZAÇÃO DOS LEILÕES QUE, EMBORA TENHA OBSERVADO O DISPOSTO NO § 2º-A DO ARTIGO 27 DA LEI DE REGÊNCIA, DISPENSOU A FORMALIDADE PREVISTA NO CONTRATO (PUBLICAÇÃO DO EDITAL EM JORNAL LOCAL). IMPOSSIBILIDADE DO PROSSEGUIMENTO DA VENDA EXTRAJUDICIAL ENQUANTO NÃO FOR OBSERVADO O DEVER CONTRATUAL DE COMUNICAÇÃO. PRETENSÃO DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE RECONHECIMENTO DA OBSERVÂNCIA DESTE DEVER A PARTIR DE DOCUMENTOS JUNTADOS APÓS A PROLAÇÃO DA SENTENÇA. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE DOCUMENTO NOVO E, TAMPOUCO, ALEGAÇÃO DE JUSTA CAUSA OU DE FORÇA MAIOR PARA A EXIBIÇÃO TARDIA.

ARTIGOS 223, § 1º, E 1.014, AMBOS DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM RAZÃO DO TRABALHO REALIZADO EM CONTRARRAZÕES PELOS ADVOGADOS DE AMBAS AS PARTES. ARTIGO 85, § 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSC, Apelação n. 0303869-55.2019.8.24.0011, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Jânio Machado, Quinta Câmara de Direito Comercial, j. 06-05-2021).

RECURSO DE APELAÇÃO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM GARANTIA EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DO REQUERIDO – ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA NOTIFICAÇÃO PARA PURGA DA MORA – NÃO VERIFICADA – OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS QUE DILIGENCIOU POR MAIS DE TRÊS VEZES À RESIDÊNCIA DOS APELANTES – REGULARIDADE DA NOTIFICAÇÃO POR EDITAL REALIZADA – AVALISTA DO NEGÓCIO JURÍDICO E CONCUNHADO DA DEVEDORA QUE RECEBEU A NOTIFICAÇÃO E OBTVEU CIÊNCIA DA NECESSIDADE DE PAGAMENTO DO DÉBITO SOB PENA DE CONSTITUIÇÃO EM MORA – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO OCORRIDA NOS TERMOS DO ART. 26, CAPUT E §1º, DA LEI Nº 9.514 DE 1997 – PRECEDENTES DESTA 18ª CÂMARA CÍVEL – AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PARA OS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS – INEXISTÊNCIA DE MENÇÃO ESPECÍFICA NA CONTESTAÇÃO – MATÉRIA ARGUIDA SOMENTE EM ALEGAÇÕES FINAIS, QUANDO JÁ ENCERRADA A FASE INSTRUTÓRIA – IMPOSSIBILIDADE DE ACOLHIMENTO DA PRETENSÃO SOB PENA DE OFENSA AO PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO – PENA DE CONFISSÃO À APELADA – INAPLICABILIDADE NA HIPÓTESE DOS AUTOS – PROVA DOCUMENTAL E DEPOIMENTOS DAS TESTEMUNHAS QUE SE MOSTRARAM SUFICIENTES – NÃO IDENTIFICADA A RECUSA EM DEPOR PELA PREPOSTA DA AUTORA EM AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO – INAPLICABILIDADE DA PENALIDADE PREVISTA NO ART. 385, §1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO (TJPR - 18ª C.Cível

- 0001520-10.2018.8.16.0077 - Cruzeiro do Oeste - Rel.:
DESEMBARGADORA DENISE KRUGER PEREIRA - J. 18.05.2020)

O argumento da Apelante no sentido de que não teria sido notificada pessoalmente da realização do leilão, o que macula sua validade, também não prospera.

A respeito da arrematação, dispõe a Lei Federal n. 9.514/97:

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.

§ 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.

§ 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.

Ocorre que, como bem apontado pelo magistrado sentenciante, houve a regular notificação da apelante devedora acerca das datas, horários e locais dos leilões, de acordo com o EP 1.11 - autos nº 0804537-62.2020.8.23.0010, julgado em conjunto com a presente demanda.

Com efeito, a execução extrajudicial obedeceu ao procedimento previsto na Lei 9.514/97, pois a autora/apelante foi devidamente notificada da mora, foi concedido prazo para a requerente purgar a mora, a consolidação da propriedade em favor do Banco apelado se deu de forma regular e foi cientificada da realização dos leilões.

Ademais, ainda que pretenda a apelante ter reconhecido direito de preferência para a compra definitiva do imóvel pelo valor da arrematação, pois noticiado que o arrematante desistiu da compra (EP 54), tal reclame é, no mínimo, incongruente.

Isso porque, uma vez que a consolidação da propriedade do imóvel deu-se de forma regular, nos termos do art. 2º-B da Lei n. 9.514/97, a preferência para adquirir o bem deveria ocorrer com o pagamento da integralidade do valor da dívida, somados aos encargos previstos na legislação de referência, inviabilizando assim a pretensão de adquirir pelo valor arrematado.

Outrossim, malgrado a recorrente ter apresentado proposta de acordo no corpo da apelação e caber ao juiz, a qualquer tempo, promover a autocomposição, segundo art. 139, inciso V, do CPC, é certo que as partes não estão obrigadas a transacionar.

Por conseguinte, ao apresentar suas contrarrazões, o recorrido não manifestou qualquer interesse na aludida proposta, de maneira que não

pode ser compelido a aceitá-la. Logo, reconhece-se que a proposta de acordo restou frustrada.

Nesse contexto, a autora/apelante não demonstrou qualquer vício no procedimento de execução extrajudicial, realizado de acordo com as regras previstas na Lei 9.514/1997, razão pela qual a sentença recorrida deve ser ratificada.

Diante do exposto, conheço, mas nego provimento ao recurso, mantendo intacta a sentença recorrida.

Em atenção ao disposto no art. 85, §11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios fixados para 15% (quinze por cento), suspensa a exigibilidade, em atenção ao art. 98, §3º, do CPC.

É como voto.

Boa Vista/RR, 22 de agosto de 2022.

Juiz Convocado **LUIZ FERNANDO MALLET** – Relator

CÂMARA CÍVEL - SEGUNDA TURMA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0825351-61.2021.8.23.0010
APELANTE: RUTH SIQUEIRA FIGUEIREDO
ADVOGADO: JOSÉ ANTONIO DE OLIVEIRA SILVA E OUTROS
APELADO (A): BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADO: SERVIO TULIO DE BARCELOS
RELATOR: JUIZ CONVOCADO LUIZ FERNANDO MALLET

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. EMPRÉSTIMO PESSOAL GARANTIDO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI N. 9.514/97. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. IMPOSSIBILIDADE. TENTATIVAS NÃO EXITOSAS. LOCAL IGNORADO, INCERTO OU INACESSÍVEL. PRESUNÇÃO OSTENTADA PELA CERTIDÃO DO OFICIAL DA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL, QUE GOZA DE FÉ PÚBLICA. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. REALIZAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CIÊNCIA. COMPROVADA A NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR ACERCA DA DATA, HORÁRIO E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO, NA HIPÓTESE, DE VÍCIO NO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL QUESTIONADOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, acordam os membros integrantes da Segunda Turma, da Colenda Câmara Cível, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, à unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, na forma do voto do Relator.

Participaram da sessão de julgamento os eminentes Desembargadores Mozarildo Cavalcanti (Presidente), Erick Linhares (Julgador) e o Juiz Convocado Luiz Fernando Mallet (Relator).

Sessão Virtual do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, aos 22 dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e dois.

Juiz Convocado LUIZ FERNANDO MALLET - Relator