



Decisão Nº 8302/2021 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

DECISÃO

EMENTA: Suscitação de dúvida inversa. Óbices apresentados pelas serventias de registro imobiliário à averbação de leilão negativo em decorrência do descumprimento do prazo para alienação. Impossibilidade. Propriedade do imóvel já consolidada em nome do credor fiduciário em decorrência da mora. Ausência de nulidade. Matéria de interesse geral e com potencial efeito multiplicador. Atribuição de efeitos normativos à decisão.

I) RELATÓRIO

Trata-se, originariamente, de SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA formulada pela CAIXA ECONÔMICA Federal- CEF, em face dos Cartórios do 2º, 7º e 8º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina-PI, a qual pleiteia autorização para averbações de leilões negativos que tenham ultrapassado o prazo do art. 27, da Lei nº 9.514/97, mediante superação das notas de exigências dos suscitados.

A parte suscitante por meio do presente procedimento administrativo pretende a unificação do entendimento no serviço público imobiliário de Teresina-PI, do procedimento relativo às averbações de leilões extrajudiciais, quando da inobservância do prazo instituído pela Lei nº 9.514/97, em seu art. 27.

Alega a parte suscitante que o alargamento do prazo para realização dos leilões não ocasiona qualquer prejuízo aos mutuários devedores, uma vez que não purgada a mora no prazo legal, após a notificação de mora, a propriedade é consolidada em favor do credor, independentemente de leilão, uma vez que o bem já é pertencente ao agente financeiro e, ainda que fosse decretada a anulação do leilão, não implicaria na devolução do patrimônio ao devedor. Argumenta que o desatendimento do prazo legal para a realização dos leilões seria até mais benéfico para o devedor, já que poderia purgar a mora até a efetiva arrematação do imóvel em leilão.

Sustentou também que não haveria prejuízo ao procedimento com a realização de leilões desertos, após o recurso do prazo do art. 27, da Lei nº 9.514/97 e que as averbações dos leilões negativos são imprescindíveis à manutenção das respectivas cadeias registrais, requerendo o afastamento dos obstáculos impostos pelos Cartórios de Registro de Imóveis, a fim de que procedam com os atos registrais pretendidos.

Assim, em decisão proferida pela juíza corregedora permanente, fora julgada procedente a suscitação de dúvida inversa, de forma a afastar “o óbice consignado nas notas devolutivas cartorárias, qual seja, de invalidade dos leilões extrajudiciais cuja realização tenha ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias estabelecido no art. 27 da Lei nº 9.514/97, determinando aos Cartórios do 2º, 7º e 8º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina/PI que procedam com as averbações dos leilões negativos protocolizados pela CEF, cuja análise servirá como norte para qualificação registral de casos que guardem devida pertinência com o presente”.

Por fim, considerando-se tratar de matéria de interesse geral, nos termos do art. 2º,

parágrafo único, do Provimento nº 05/2017, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí, fora submetida a matéria a esta Vice-Corregedoria, com o intuito de firmar efeito normativo em todo o Estado do Piauí.

É o que importa relatar.

II) FUNDAMENTAÇÃO

Primeiramente, verifica-se que se trata de matéria de interesse geral e que é recomendável tratamento uniforme em todo o Estado do Piauí, haja vista a multiplicidade de casos práticos envolvendo a questão em epígrafe, motivo pelo qual incide a previsão do art. 2º, parágrafo único, do Provimento nº 05/2017.

Pois bem, no presente caso, a questão controversa diz respeito às negativas apresentadas pelos cartórios do 2º, 7º e 8º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina-PI, para averbação de realização de leilões negativos.

Sobre o tema, a decisão proferida pela juíza corregedora permanente assentou que o fato de o leilão ter sido efetivado em data posterior ao lapso temporal assentado pelo art. 27, da Lei nº 9.514/97, não acarreta nulidade do ato, uma vez que não há prejuízo ao devedor em decorrência da postergação, à medida que a propriedade já se encontra consolidada em nome da instituição financeira.

Ademais, ressaltou o entendimento de que o prazo de 30 dias previsto no art. 27 da Lei nº 9.514/97 deve ser interpretado como marco inicial das medidas tendentes à alienação, uma vez que a Lei aduz que consolidada a propriedade em nome credor do fiduciário (no caso, Caixa Econômica Federal), deve ser promovido o leilão para alienação do imóvel no prazo de 30 dias, de forma que só haveria infringência desse dispositivo legal, caso o leilão tivesse sido realizado antes de decorrido tal prazo. Logo, não haveria que se falar em nulidade de procedimento, mas mera irregularidade, implicando em prejuízo para a instituição financeira, e não para o devedor mutuário que, do contrário, acaba se beneficiando por dispor de mais tempo com o imóvel ou para possível regularização da dívida.

Diante desses argumentos, julgou procedente a suscitação de dúvida, afastando o óbice consignado por meio das notas devolutivas emitidas pelos Cartórios do 2º, 7º e 8º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina/PI para que procedam com as averbações dos leilões negativos protocolizados pela CEF.

Em sua fundamentação, a decisão da juíza corregedora embasou seu entendimento em vasta jurisprudência dos tribunais nacionais, destacando-se:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação Anulatória de ATO Jurídico. IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA. LEI 9514/1997. NOTIFICAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ENCAMINHADA AO ENDEREÇO DO DEVEDOR. AUSÊNCIA DE NULIDADE NO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO BEM EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. REGULARIDADE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL CUMPRIDA E AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. DESCUMPRIMENTO DO ARTIGO 27 DA LEI 9514/1997. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. No caso em epígrafe, a notificação do leilão extrajudicial foi devidamente encaminhada e recebida pelo Devedor/Apelante, no endereço constante no contrato de alienação fiduciária de imóvel, nos termos do artigo 27, § 2º-A, da Lei nº 9514/97. **2. Em relação à tese recursal de descumprimento do prazo de trinta dias (artigo 27 da Lei nº 9514/97), entre a consolidação da propriedade do imóvel e o leilão realizado, não houve comprovação de qualquer prejuízo ao Devedor/Recorrente, pela postergação da realização do leilão extrajudicial. Nulidade não configurada.** 3. A consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário ocorreu em 26/07/2017, após o esgotamento do prazo para a purgação da mora pelo Devedor, apesar de notificado pessoalmente. Portanto, não houve nulidade na realização do leilão extrajudicial, que culminou na arrematação do imóvel por terceiro, com o devido registro no Cartório competente. 4. [...] (TJGO, Apelação (CPC) 5347179-88.2017.8.09.0051, Rel. MAURICIO PORFIRIO ROSA, 5ª Câmara Cível,

PROCESSO CIVIL. AGRAVO LEGAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. NÃO PROVIMENTO. 1. O Colendo Supremo tribunal Federal já reconheceu a compatibilidade da execução extrajudicial fundada no Decreto lei nº 70/66 com Constituição Federal, não se podendo falar em inconstitucionalidade ou não recepção pela nova ordem constitucional. Não se vislumbra, igualmente, qualquer incompatibilidade da consolidação prevista na Lei nº 9.514/97 com a Constituição Federal. 2. Desnecessária a instrução da notificação com demonstrativo do débito: ‘Se a purgação da mora se dá perante o agente fiduciário, que já dispõe de toda a documentação necessária à formação do título executivo e que poderá ser consultada pelo devedor nesse mesmo momento, não vejo motivo para exigir a instrução da notificação do devedor com os demonstrativos do débito, sobretudo porque esse requisito não está previstos na legislação específica aplicável à matéria’ (EREsp 793033). 3. **O descumprimento do prazo de trinta dias entre a consolidação da propriedade e a realização do leilão é mera irregularidade (art. 27 da Lei 9.514/97), não implicando em nulidade do procedimento. Na verdade, a demora só prejudica o agente financeiro, que demorará mais para livrar-se do prejuízo. O Mutuário acaba sendo beneficiado, na medida em que dispõe de tempo para obter recursos para regularização do débito e para permanecer ocupando o imóvel.** 4. Agravo legal improvido. (TRF-3 – ApCiv: 50027980420174036119 SP, Relator: Desembargador Federal OTAVIO PEIXOTO JUNIOR, Data de Julgamento: 22/07/2020, 2ª Turma, Data de Publicação: e – DJF3 Judicial 1 DATA: 24/07/2020).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA. TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE NULIDADE NO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO BEM EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. REGULARIDADE. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO REFORMADA. [...] **2. Uma vez reconhecida a regularidade da consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, após o esgotamento do prazo para o devedor purgar a mora, não há falar em nulidade do leilão extrajudicial em virtude da sua designação haver ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias previsto no artigo 27 da Lei nº 9514/1997, sobretudo diante da ausência de prejuízo à parte devedora/agravada.** 3. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO”. (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5037829-74.2018.8.09.0000, Rel. SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 4ª Câmara Cível, julgado em 04/10/2018, DJe de 04/10/2018)

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO COM PEDIDO LIMINAR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. LEILÃO PÚBLICO. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL. EXTRAPOLAÇÃO DO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS PARA A REALIZAÇÃO DO LEILÃO. PROPRIEDADE DO BEM CONSOLIDADA COM O CREDOR. PREJUÍZO. NÃO DEMONSTRADO. IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA. JULGAMENTO MONOCRÁTICO DO RELATOR. PREVISÃO LEGAL. [...] **III- A extrapolação do prazo de 30 (trinta) dias elencado no caput do art. 27 da Lei nº 9.514/97 para a realização de leilão público não torna nulo o negócio jurídico por preterição de solenidade (art. 166, inc. V, do Código Civil, posto que o bem já restou incorporado ao patrimônio do credor fiduciário por força de lei, após o transcurso do lapso temporal para a purgação da mora. O ato atingiu a sua finalidade, não sendo demonstrado nenhum prejuízo.** IV - [...]. (TJGO, AGRAVO DE INSTRUMENTO 13897-16.2016.8.09.0000, Rel. DR (A). WILSON SAFATLE FAIAD, 5ª CÂMARA CIVEL, julgado em 23/06/2016, DJe 2059 de 01/07/2016)

AÇÃO RESCISÓRIA, PROCESSUAL CIVIL. ART 485, INCISO V, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CARÊNCIA DA AÇÃO: NÃO CONFIGURAÇÃO. MATÉRIA PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO: CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 26 E 27, AMBOS DA LEI Nº 9.514/97, QUE NÃO E SUSTENTA. PEDIDO IMPROCEDENTE. (...) **4 – Por sua vez, prazo de trinta dias previsto no art. 27 da Lei nº 9.514/97 não pode ser interpretado como data do primeiro leilão mas como um marco para o início das medidas tendentes à alienação, haja vista que a lei fala de “promover”, que não é o mesmo que “efetuar”.** 5 – Ademais, somente se poderia cogitar da infringência do dispositivo legal em alusão se o leilão para venda do imóvel do autor tivesse ocorrido antes do trintídio legal, sendo que a realização da venda após esse marco não consubstancia nenhuma ilicitude. 6 – Ação julgada improcedente. (...) (TRF 3º Região, Primeira Turma, AC 0000078762012036103, Relator Desembargador Federal Luiz Stefanini, e-DJS3 03/07/2017)

[...] 4- Por sua vez, o prazo de trinta dias previsto no art. 27 da Lei n.º 9.514/97 não pode ser interpretado como data do primeiro leilão, mas como um marco para o início das medidas tendentes à alienação, haja vista que a lei fala em "promover", que não é o mesmo que "efetuar". 5- Ademais, somente se poderia cogitar da infringência do dispositivo legal em alusão se o leilão para a venda do imóvel do autor tivesse ocorrido antes do trintídio legal, sendo que a realização da venda após esse marco não consubstancia nenhuma ilicitude.- Ação julgada improcedente (Ação Rescisória 00155701620144030000, Rel: Des Fed Paulo Fontes - 4ª Seção do TRF3, Pbl. 4/12/2015).

Ressalte-se que, tratando-se de matéria pertinente a contratos de alienação fiduciária em garantia, notadamente procedimento de alienação de imóvel objeto do contrato, resta evidente o caráter múltiplo da controvérsia, corroborado pelos óbices impostos pelos cartórios de registro de imóveis às averbações de leilões negativos.

Portanto, tendo em vista que a decisão em epígrafe se encontra em consonância com a jurisprudência dominante e que se trata de matéria de interesse geral, com potencial efeito multiplicativo, diante da importância do tema, atribuo efeitos normativos à decisão 5906 (2478435) da juíza corregedora permanente da comarca de Teresina-PI.

III) DISPOSITIVO

Diante do Exposto, concluo que o entendimento assentado possui caráter geral e demanda tratamento uniforme em todas as serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis do Estado do Piauí.

Assim, considerando a atividade de orientação dos serviços notariais e registrais, competência desta Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí, nos termos art. 354, § 2º, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí e, tendo em vista que a decisão em epígrafe se encontra em consonância com a jurisprudência dominante, diante da importância do tema, **ATRIBUO EFEITOS NORMATIVOS À DECISÃO 5906 (2478435)**.

Encaminhem-se a presente decisão de forma circular para as serventias extrajudiciais de Registro de imóveis do Estado do Piauí-PI, para ciência dos efeitos da decisão.

Notifique-se a parte suscitante desta decisão.

Após, proceda a conclusão do presente feito nesta unidade.

Teresina-PI, data registrada no sistema.

Des. JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO
Vice-Corregedor Geral de Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Joaquim Dias de Santana Filho, Vice-Corregedor**, em 17/08/2021, às 17:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **2623023** e o código CRC **5AEE4C56**.



Decisão Nº 5906/2021 - PJPI/COM/TER/FORTER/VARREGPUBTER

DECISÃO

Vistos etc,

Trata-se de **SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA** formulada pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, em face dos Cartórios do **2º, 7º e 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL**, tencionando devida autorização para averbações de leilões negativos que tenham ultrapassado o prazo do art. 27, da Lei nº 9.514/97, mediante superação das notas de exigências dos Suscitados.

Com o presente procedimento persegue o Suscitante, a uniformização, no serviço público imobiliário de Teresina/PI, do procedimento relativo às averbações de leilões extrajudiciais, quando da inobservância do prazo instituído pela Lei nº 9.514/97, em seu art. 27.

Justifica a parte autora, que o alargamento do prazo para realização dos leilões não ocasiona qualquer prejuízo aos mutuários devedores vez que, não purgada a mora no prazo legal, a propriedade é consolidada em favor do credor, independentemente de leilão, que nada mais é que a forma de alienação do bem, já pertencente ao agente financeiro.

Continua afirmando, que o desatendimento do r. prazo legal não acarreta qualquer sanção ao credor, tal como o retorno do bem ao patrimônio do devedor. Ao contrário, aduz que a extensão do prazo para realização dos leilões, é uma benesse ao próprio devedor, que passa a contar com maior prazo para purgação da mora, até a efetiva arrematação do imóvel.

Por fim, sustentando não haver quaisquer prejuízos ao procedimento, com a realização dos leilões desertos após o decurso do prazo do art. 27, da Lei nº 9.514/97, e que tais averbações são imprescindíveis à manutenção das respectivas cadeias registrais, requer o afastamento dos óbices impostos pelos Cartórios de RI, a fim que procedam com os atos registrais perquiridos.

Invocou precedentes(1829988 e 1865611).

Juntou documentos.

Regularmente notificados, os Cartórios do **2º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS(1845837)**, do **7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS(1845256)** e do **8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS(1846571)**, por meio de suas Oficiais Interinas, apresentaram manifestações quanto aos termos da Dúvida, discorrendo sobre as razões de suas exigências.

Sob o ID nº 2022675, parecer do Órgão Ministerial.

Em IDs nº 1865611, 2033229 e 2035727, petições do Suscitante, reiterando o pedido inicial.

Vieram-me conclusos.

É o relatório. Passo a decidir.

Trata-se de dúvida formulada pela Caixa Econômica Federal- CEF, através da qual a autora pretende que seja afastada exigência formulada pelos suscitados para fins de averbação de leilões extrajudiciais no registro imobiliário, tanto nos casos concretos que ora colaciona, quanto em futuras situações idênticas.

Extrai-se dos autos, em síntese, que a autora, ante o inadimplemento de mutuários, consolidou sua propriedade sobre os imóveis objetos da presente Dúvida, realizando leilões para a venda dos bens, os quais restaram infrutíferos. Que ao requerer então, aos suscitados a averbação da realização de leilões negativos, as serventias teriam formulado diversas exigências, especificamente a combatida nos autos, que diz respeito à irregularidade na realização dos leilões, ante a inobservância do prazo legal(art. 27, Lei nº 9.514/97).

Assim, a suscitante pede que sejam afastadas tais exigências tanto em relação aos casos específicos amealhados, quanto a futuros requerimentos de averbação similares, mediante uniformização do procedimento nesta comarca.

Pois bem, em que pese o esmero das Oficiais de Registro, com razão a Suscitante.

Dispõe o artigo 27 da Lei nº 9.514/97, que 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. Veja-se:

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.

Por sua vez, o § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, 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.

[...]

§ 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.

É bem verdade, que dentre as diversas teses utilizadas pelo devedor nas ações anulatórias, em que se busca a declaração de nulidade do procedimento expropriatório extrajudicial, a de descumprimento do prazo de 30 (trinta) dias entre a consolidação da propriedade do imóvel e a realização do leilão extrajudicial, é uma delas. Daí a cautela das Oficiais de Registro.

Todavia, em razão da ausência de prejuízo ao devedor, a mencionada tese vem sendo rechaçada pelo Judiciário.

Deveras, é remansoso o entendimento jurisprudencial no sentido de que o simples fato do leilão extrajudicial haver sido concretizado em data posterior ao lapso temporal assinalado na legislação especial- Lei nº 9.514/97, não acarreta, por si só, a nulidade do ato, frente à inexistência de

indício de que o devedor tenha sofrido algum prejuízo em razão da postergação da sua designação.

Sobre a matéria, o **Superior Tribunal de Justiça- STJ, em sede de Recurso Especial Nº 1.649.595, firmou o seguinte entendimento:**

“Conclui-se, assim, que o prazo de 30 (trinta) dias para a promoção do leilão extrajudicial contido no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, por não se referir ao exercício de um direito potestativo do credor fiduciário, mas à observância de uma imposição legal – inerente ao próprio rito de execução extrajudicial da garantia –, não é decadencial, de forma que a sua extrapolação não extingue a obrigação de alienar o bem imóvel nem restaura o *status quo ante das partes*, acarretando apenas mera irregularidade, a impedir tão somente o agravamento da situação do fiduciante decorrente da demora imputável exclusivamente ao fiduciário.”

Nesse diapasão:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação Anulatória de ATO Jurídico. IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA. LEI 9514/1997. NOTIFICAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ENCAMINHADA AO ENDEREÇO DO DEVEDOR. AUSÊNCIA DE NULIDADE NO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO BEM EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. REGULARIDADE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL CUMPRIDA E AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. DESCUMPRIMENTO DO ARTIGO 27 DA LEI 9514/1997. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. No caso em epígrafe, a notificação do leilão extrajudicial foi devidamente encaminhada e recebida pelo Devedor/Apelante, no endereço constante no contrato de alienação fiduciária de imóvel, nos termos do artigo 27, § 2º-A, da Lei nº 9514/97. **2. Em relação à tese recursal de descumprimento do prazo de trinta dias (artigo 27 da Lei nº 9514/97), entre a consolidação da propriedade do imóvel e o leilão realizado, não houve comprovação de qualquer prejuízo ao Devedor/Recorrente, pela postergação da realização do leilão extrajudicial. Nulidade não configurada.** 3. A consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário ocorreu em 26/07/2017, após o esgotamento do prazo para a purgação da mora pelo Devedor, apesar de notificado pessoalmente. Portanto, não houve nulidade na realização do leilão extrajudicial, que culminou na arrematação do imóvel por terceiro, com o devido registro no Cartório competente. 4. [...] (TJGO, Apelação (CPC) 5347179-88.2017.8.09.0051, Rel. MAURICIO PORFIRIO ROSA, 5ª Câmara Cível, julgado em 01/08/2019, DJe de 01/08/2019)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO LEGAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. NÃO PROVIMENTO. 1. O Colendo Supremo tribunal Federal já reconheceu a compatibilidade da execução extrajudicial fundada no Decreto lei nº 70/66 com Constituição Federal, não se podendo falar em inconstitucionalidade ou não recepção pela nova ordem constitucional. Não se vislumbra, igualmente, qualquer incompatibilidade da consolidação prevista na Lei nº 9.514/97 com a Constituição Federal. 2. Desnecessária a instrução da notificação com demonstrativo do débito: ‘Se a purgação da mora se dá perante o agente fiduciário, que já dispões de toda a documentação necessária à formação do título executivo e que poderá ser consultada pelo devedor

nesse mesmo momento, não vejo motivo para exigir a instrução da notificação do devedor com os demonstrativos do débito, sobretudo porque esse requisito não está previsto na legislação específica aplicável à matéria' (EREsp 793033). 3. **O descumprimento do prazo de trinta dias entre a consolidação da propriedade e a realização do leilão é mera irregularidade (art. 27 da Lei 9.514/97), não implicando em nulidade do procedimento. Na verdade, a demora só prejudica o agente financeiro, que demorará mais para livrar-se do prejuízo. O Mutuário acaba sendo beneficiado, na medida em que dispõe de tempo para obter recursos para regularização do débito e para permanecer ocupando o imóvel.** 4. Agravo legal improvido. (TRF-3 – ApCiv: 50027980420174036119 SP, Relator: Desembargador Federal OTAVIO PEIXOTO JUNIOR, Data de Julgamento: 22/07/2020, 2ª Turma, Data de Publicação: e – DJF3 Judicial 1 DATA: 24/07/2020)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CANCELAMENTO. LEILÃO NEGATIVO - INEXIGIBILIDADE. MANDADO DE SEGURANÇA. CEF. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS. AVERBAÇÃO DA BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DA REALIZAÇÃO DE LEILÕES NEGATIVOS. EXIGÊNCIAS AFASTADAS. Afastada a exigência do ofício de registro de imóveis de realização de novos leilões, precedidos de publicação dos editais com observância dos prazos legais/contratuais em jornal de grande circulação, para a averbação da baixa da alienação fiduciária e da realização de leilões negativos(TRF 4- RS- Remessa Necessária Cível: 5022704-26.2017.4.04.7000, RELATORA: DESEMBARGADORA FEDERAL MARGA INGE BARTH TESSLER, Data de Julgamento: 26/06/2018, Data DJ: 27/06/2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA. TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE NULIDADE NO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO BEM EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. REGULARIDADE. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO REFORMADA. [...] 2. **Uma vez reconhecida a regularidade da consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, após o esgotamento do prazo para o devedor purgar a mora, não há falar em nulidade do leilão extrajudicial em virtude da sua designação haver ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias previsto no artigo 27 da Lei nº 9514/1997, sobretudo diante da ausência de prejuízo à parte devedora/agravada.** 3. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO". (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5037829-74.2018.8.09.0000, Rel. SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 4ª Câmara Cível, julgado em 04/10/2018, DJe de 04/10/2018)

"CONTRATOS. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. LEI 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. I - A impontualidade na obrigação de pagamento das prestações acarreta a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira. Inteligência da Lei 9.514/97. II - Propriedade consolidada em nome da instituição financeira em razão da mora não purgada pelos mutuários. III - Alegação de inconstitucionalidade que se afasta. Precedentes da Corte. IV - **Alargamento do prazo de 30 dias para levar o imóvel a leilão após a consolidação da propriedade que não traz qualquer prejuízo ao mutuário. Alegação de nulidade rejeitada. Precedentes.** V - Recurso desprovido." (AC 00009528720154036125, DESEMBARGADOR FEDERAL PEIXOTO JUNIOR, TRF3 -

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA RECONHECIDA. PLEITO PERICIAL. PRECLUSÃO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NULIDADE. INOCORRÊNCIA. PRAZO PARA PURGAÇÃO DA MORA. [...] 2 - Reconhecida a **consolidação da propriedade do bem em nome do credor fiduciário não há falar em nulidade do leilão extrajudicial em virtude da sua designação haver ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias estabelecido no art. 27 da Lei nº 9.514/97.** [...] APELAÇÃO CONHECIDA, PORÉM DESPROVIDA”. (TJGO, APELACAO 0402363-85.2014.8.09.0127, Rel. ALAN SEBASTIÃO DE SENA CONCEIÇÃO, 5ª Câmara Cível, julgado em 23/10/2017, DJe de 23/10/2017).

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO COM PEDIDO LIMINAR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. LEILÃO PÚBLICO. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL. EXTRAPOLAÇÃO DO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS PARA A REALIZAÇÃO DO LEILÃO. PROPRIEDADE DO BEM CONSOLIDADA COM O CREDOR. PREJUÍZO. NÃO DEMONSTRADO. IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA. JULGAMENTO MONOCRÁTICO DO RELATOR. PREVISÃO LEGAL. [...] **III- A extrapolação do prazo de 30 (trinta) dias elencado no caput do art. 27 da Lei nº 9.514/97 para a realização de leilão público não torna nulo o negócio jurídico por preterição de solenidade (art. 166, inc. V, do Código Civil, posto que o bem já restou incorporado ao patrimônio do credor fiduciário por força de lei, após o transcurso do lapso temporal para a purgação da mora. O ato atingiu a sua finalidade, não sendo demonstrado nenhum prejuízo.** IV - [...]. (TJGO, AGRAVO DE INSTRUMENTO 13897-16.2016.8.09.0000, Rel. DR (A). WILSON SAFATLE FAIAD, 5A CÂMARA CIVEL, julgado em 23/06/2016, DJe 2059 de 01/07/2016)

Logo, uma vez que a propriedade do imóvel já foi regularmente consolidada em nome da instituição financeira, o fato de ter-se extrapolado o prazo de 30 (trinta) dias, previsto no artigo 27 da Lei federal nº 9.514/1997, não acarreta, por si só, a nulidade do ato, sobretudo por não visualizar-se nenhum prejuízo ao devedor.

Destaca-se, ainda, que temos entendimento de que o prazo de trinta dias, previsto no art. 27 da Lei 9.514/97 não pode ser interpretado como data do primeiro leilão, mas como um marco para o início das medidas tendentes à alienação, haja vista que a lei fala em “**promover**”, o que não é o mesmo que “**efetuar**”. Com efeito, somente se poderia cogitar da infringência do dispositivo legal em alusão se o leilão para a venda do imóvel se tivesse ocorrido antes do trintídio legal, sendo que a realização da venda após esse marco não consubstancia nenhuma ilicitude. Senão vejamos:

AÇÃO RESCISÓRIA, PROCESSUAL CIVIL. ART 485, INCISO V, DO CÓDIGO DE PROCEO CIVIL. CARÊNCIA DA AÇÃO: NÃO CONFIGURAÇÃO. MATÉRIA PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO: CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 26 E 27, AMBOS DA LEI Nº 9.514/97, QUE NÃO E SUSTENTA. PEDIDO IMPROCEDENTE. (...) 4 – **Por sua vez, prazo de trinta dias previsto no art. 27 da Lei n.º 9.514/97 não pode**

ser interpretado como data do primeiro leilão mas como um marco para o início das medidas tendentes à alienação, haja vista que a lei fala de “promover”, que não é o mesmo que “efetuar”. 5 – Ademais, somente se poderia cogitar da infringência do dispositivo legal em alusão se o leilão para venda do imóvel do autor tivesse ocorrido antes do trintídio legal, sendo que a realização da venda após esse marco não consubstancia nenhuma ilicitude. 6 – Ação julgada improcedente. (...) (TRF 3º Região, Primeira Turma, AC 0000078762012036103, Relator Desembargador Federal Luiz Stefanini, e-DJS3 03/07/2017)

[...] 4- Por sua vez, o prazo de trinta dias previsto no art. 27 da Lei n.º 9.514/97 não pode ser interpretado como data do primeiro leilão, mas como um marco para o início das medidas tendentes à alienação, haja vista que a lei fala em "promover", que não é o mesmo que "efetuar". 5- Ademais, somente se poderia cogitar da infringência do dispositivo legal em alusão se o leilão para a venda do imóvel do autor tivesse ocorrido antes do trintídio legal, sendo que a realização da venda após esse marco não consubstancia nenhuma ilicitude.- Ação julgada improcedente (Ação Rescisória 00155701620144030000, Rel: Des Fed Paulo Fontes - 4ª Seção do TRF3, Pbl. 4/12/2015).

Nesse contexto, conclui-se que, tendo sido regularmente consolidada a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, ainda que os leilões tenham sido realizados após o decurso do prazo de 30(trinta) dias estabelecido pelo art. 27, da Lei nº.9.514/97, tal fato não possui o condão de acarretar a nulidade do procedimento, reconhecido, reiteradamente, como mera irregularidade, implicando pois, em prejuízos ao próprio agente financeiro, jamais ao mutuário devedor, que acaba beneficiado por dispor de mais tempo na ocupação do imóvel, bem como para possível regularização de sua dívida.

Ademais, as averbações perseguidas pelo suscitante buscam prestigiar os princípios da segurança jurídica, da concentração e da publicidade, todos basilares aos registros públicos imobiliários.

ISTO POSTO, com fulcro na fundamentação expendida, julgo PROCEDENTE a presente Dúvida, afastando o óbice consignado nas notas devolutivas cartorárias, qual seja, de invalidade dos leilões extrajudiciais cuja realização tenha ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias estabelecido no art. 27 da Lei nº 9.514/97, determinando aos Cartórios do 2º, 7º e 8º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina/PI que procedam com as averbações dos leilões negativos protocolizados pela CEF, cuja análise servirá como norte para qualificação registral de casos que guardem devida pertinência com o presente.

Não há custas, despesas processuais ou honorários advocatícios decorrentes desse procedimento.

P.R.I. A fim de que opere os seus devidos e jurídicos efeitos, dê-se ciência às partes interessadas da presente decisão. Intime-se pois, o Suscitante eletronicamente ou via Carta registrada com Aviso de Recebimento e os Cartórios Suscitados, via Sistema SEI.

Em consequência, determino o encaminhamento circular a todas Serventias Extrajudiciais de Registro de Imóveis desta capital, para ciência e cumprimento uniforme.

Por fim, entendendo tratar-se de matéria de possível interesse geral, nos termos do art. 2º, § único, do Provimento nº 05/2017, da CGJ/PI, submeto, respeitosamente, a presente Decisão ao exame do Exmo. Des. Vice- Corregedor Geral de Justiça deste Estado para que, querendo, firme entendimento quanto à matéria, concedendo, caso necessário, efeito normativo a todo o Estado.

Após cumprimento de todas as formalidades, arquivem-se os autos em definitivo.

Cumpra-se.

Teresina(PI), 24 de junho de 2021.

Dra. Celina Maria Freitas de Sousa Moura
Juíza de Direito titular da Vara dos Registros Públicos
e Corregedora Permanente dos Cartórios Extrajudiciais de Teresina/PI



Documento assinado eletronicamente por **Celina Maria Freitas de Sousa Moura, Juiz(a) de Direito**, em 24/06/2021, às 11:09, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **2478435** e o código CRC **26B15E95**.

20.0.000056277-8

2478435v6