



Número: **7015086-19.2022.8.22.0005**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **Ji-Paraná - 5ª Vara Cível**

Última distribuição : **17/12/2022**

Valor da causa: **R\$ 300.000,00**

Assuntos: **Pagamento em Consignação**

Juízo 100% Digital? **NÃO**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MMS - COMERCIO DE SEMENTES IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA (AUTOR)	ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR (ADVOGADO)
COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE ASSOCIADOS UNIRONDONIA LTDA (REU)	JACKSON WILLIAM DE LIMA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
92122 109	16/06/2023 19:42	<a href="#">SENTENÇA</a>	SENTENÇA



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA**

Tribunal de Justiça  
Ji-Paraná - 5ª Vara Cível

, nº , Bairro , CEP , , e-mail: cpe5civjip@tjro.jus.br

---

**Número do processo:** 7015086-19.2022.8.22.0005

**Classe:** Procedimento Comum Cível

**Polo Ativo:** MMS - COMERCIO DE SEMENTES IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA

ADVOGADO DO AUTOR: ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR, OAB nº PR20705

**Polo Passivo:** COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE ASSOCIADOS UNIRONDONIA LTDA

ADVOGADOS DO REU: JACKSON WILLIAM DE LIMA, OAB nº PR60295, PROCURADORIA DA UNIRONDÔNIA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS UNIRONDÔNIA LTDA

SENTENÇA

MMS COMERCIO DE SEMENTES IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA propôs AÇÃO ANULATÓRIA C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO COM TUTELA DE URGÊNCIA em face de COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DE UNIRONDÔNIA LTDA aduzindo que em 31/08/2020 firmou junto a cooperativa um contrato de cédula de crédito bancário nº 140758, no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), parcelado em 36 vezes. Ao contrato foi dado em garantia o imóvel de matrícula nº 62.174, denominado Lote 350, quadra 350, quadra 61, situado na rua Capitão Silvio, Loteamento urbano Walmar Meira Paes Barreto. A autora passou por dificuldades financeiras, ficou inadimplente e o banco iniciou o processo de consolidação da propriedade, não cumprindo o processo legal. Apresentou pedido para consignação em pagamento no importe de R\$ 156.004,43 (cento e cinquenta e seis mil e quatro reais e quarenta e três centavos). Pugnou pela concessão da tutela antecipada para suspensão dos atos expropriatórios, a procedência da consignação em pagamento para purgação da mora e a nulidade da consolidação da propriedade. Juntou documentos.

Despacho inicial foi indeferida a tutela antecipada. Deferida a consignação em pagamento (ID 85519448).

Na emenda a inicial, a autora alegou o descumprimento das regras procedimentais da Lei n. 9.514/97, especialmente a notificação pessoal, requereu o cancelamento da consolidação da propriedade. Reiterou o pedido de suspensão dos atos expropriatórios e a consignação em pagamento das parcelas vencidas (ID 86177616).

Apresentado novo pedido de tutela de urgência incidental para suspensão dos leilões (ID 87080479).

Despacho indeferindo a tutela de urgência (ID 87112320).

Opostos embargos de declaração (ID 87455095).

Na contestação, a parte ré alegou a tempestividade da contestação. Falta de interesse de agir quanto à consignação em pagamento, por ausência de recusa para o recebimento das parcelas vencidas. Que todos os atos de prévia notificação foram praticados. Que até a etapa que antecede a averbação da consolidação da propriedade é possibilitado ao devedor o pagamento ou a purgação da mora das parcelas vencidas e encargos. Que após a consolidação da propriedade o pagamento deve ser integral e não foi realizado. Que o imóvel dado em garantia não é o único bem, se é bem de família foi dado em garantia de forma espontânea, não podendo a parte autora usar do argumento da indisponibilidade. Impugnou os cálculos. Alegou ausência de abusividade contratual e inaplicabilidade do CDC. Pugnou pela revogação da liminar, extinção pela falta de interesse de agir. No mérito improcedência dos pedidos por ausência de vícios e por não ser a consignação o meio adequado para purgar a mora. Juntou documentos (ID 87520851).

Decisão em que foram rejeitados os embargos de declaração (ID 87638563).

Impugnada a contestação, a parte autora reiterou os pedidos iniciais requerendo a realização de perícia, pois o preço atribuído ao imóvel não condiz com seu real valor (ID 87297835).

Instadas as partes quanto à especificação de provas (ID 88593613), pugnou a parte autora pela perícia para avaliação do imóvel e audiência de conciliação (ID 89422224). A parte ré requereu o julgamento antecipado (ID 89542483).

Despacho saneador, rejeitadas as preliminares, determinada a correção do valor da causa e recolhimentos das custas complementares (ID 90473743).

É o relatório; passo a fundamentar e decidir.

Possível o julgamento antecipado, visto que o Código de Processo Civil permite a imediata apreciação de feito que verse sobre matéria exclusivamente de direito ou, se de fato e de direito, quando não houver mais provas a produzir.

Uma vez que as provas trazidas nos presentes autos se fazem suficientes para a possibilidade do pronto julgamento, sem necessidade de que seja acostada ao processo qualquer outra espécie de prova, aplicável a previsão contida no art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

O Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos de empréstimo bancário na modalidade capital de giro, pois se destina a viabilizar o exercício de uma atividade comercial e não ao consumidor como destinatário final, razão pela qual afastou a aplicação da referida lei.

Nesse passo, segue o precedente do STJ :

**GRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS MONITÓRIOS DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA EMBARGANTE.**1. Cabe ao juiz, como destinatário da prova, indeferir as que entender impertinentes, sem que tal implique cerceamento de defesa. Rever as conclusões do órgão julgador quanto à suficiência das provas apresentadas demanda o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.**2. Consoante a jurisprudência desta Corte, o Código de Defesa do Consumidor não se aplica no caso em que o produto ou serviço é contratado para a implementação de atividade econômica, já que não estaria configurado o destinatário final da relação de consumo (teoria finalista ou subjetiva). Tribunal de origem que afirma ter o financiamento sido obtido para o fomento da atividade produtiva, não se enquadrando essa como consumidora para efeito da incidência do diploma consumerista. Incidência do óbice da súmula 7/STJ.**3. Conforme reiterada jurisprudência desta Corte, não há de se falar em descaracterização da mora se os encargos pactuados para incidir durante a normalidade contratual foram cobrados de forma regular.(AgInt no AREsp 721.211/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 07/12/2020) 4. Agravo interno desprovido.(AgInt no

AREsp n. 1.973.833/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022.)

Cuida-se de ação anulatória de procedimento de consolidação da propriedade decorrente de contrato de empréstimo bancário, na modalidade capital de giro, entabulado entre uma pessoa jurídica e o banco credor, no qual foi dado em garantia de alienação fiduciária um imóvel urbano denominado Lote 350, quadra 350, quadra 61, situado na rua Capitão Silvío, Loteamento urbano Walmar Meira Paes Barreto, matrícula nº 62.174, nesta cidade.

A parte autora contratou empréstimo no importe de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) a ser pago em 36 parcelas. A parte autora se tornou inadimplente em janeiro de 2022. Diante do inadimplemento o banco iniciou o processo de consolidação da propriedade do imóvel.

Os documentos de id 87520857- pág 07 e 14, demonstram que o 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca notificou os avalistas Antônio Pereira de Sousa e sua cônjuge Elizete Rosa para purgar a mora no valor R\$ 91.399,70 (noventa e um mil trezentos e noventa e nove reais e setenta centavos), correspondente as parcelas vencidas, sob pena de consolidação da propriedade.

A representante legal da pessoa jurídica e avalista Isolde Meissen, embora tenha sido procurada por quatro vezes em dias e horários distintos para intimação pessoal, não foi localizada (id 87520856-pág 5 e14), tendo o Cartório procedido a intimação via edital (id 87520860/ 87520861/ 87520862).

Decorrido o prazo para purgação da mora os devedores não fizeram o pagamento, tendo sido o imóvel avaliado por corretor em 04/01/2023, o qual atribuiu a importância de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). E o leilão extrajudicial designado para o dia 13/02/2023 e 14/02/2023. No processo foi juntado comprovante de envio de telegrama para intimação pessoal da parte devedora e dos avalistas da designação do leilão. Não há comprovação de recebimento.

Para que a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira ocorra de maneira válida, é imperioso que esta observe um procedimento cuidadosamente especificado pela normativa aplicável. Conforme se depreende do art. 26 , §§ 1º e 3º, da Lei nº 9.514 /97, os mutuários devem ser notificados pessoalmente para purgarem a mora no prazo de quinze dias.

Após a consolidação da propriedade a Lei nº 9.514 /97 do mesmo modo é clara ao dispor sobre a comunicação ao devedor mediante correspondência dirigida ao endereço constante no contrato.

Nesse sentido é a redação da Lei 9.514/97 que diz :

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 nº13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).[\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 4ºQuando 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 noutra 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.[\(Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014\)](#)

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7ºDecorrido 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.[\(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 8ºO fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.[\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

Art. 26-A.Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo.[\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 1ºA consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1ºdo art. 26 desta Lei.[\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 2ºAté a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3ºdo art. 27, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.[\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

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.

§ 1ºSe 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.[\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Averbada a consolidação da propriedade na matrícula do imóvel tem o credor fiduciário o prazo de 30 dias para promover o leilão, esse deve ser comunicado ao devedor mediante correspondência, podendo ser inclusive por meio eletrônico.

No caso em comento os avalistas Antônio e Elizete foram intimados pessoalmente para purgar a mora, e a avalista e representante legal da devedora Isolde Meissen foi intimada por edital, por não ter sido localizada.

A Lei nº 9514/97 no seu artigo 26, § 4º, que trata acerca da alienação fiduciária dispõe que a intimação por edital é uma exceção e só pode ser realizada após esgotadas as tentativas de intimação pessoal, quando o fiduciante encontra-se em local ignorado, incerto ou inacessível.

No processo verifica-se que o domicílio dos devedores/fiduciantes não era ignorado, houve a tentativa de intimação pessoal, que foi frustrada e logo após efetuada intimação por edital em jornal local. O Cartório do 1º Ofício de Ji-Paraná não cumpriu os comandos do artigo 26 §§ 3º e 4º Lei 9514/1997 diz que :

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.

§ 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).

§ 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.

A lei preconiza que havendo indícios de ocultação do devedor fiduciante primeiro deveria ter sido efetuada a intimação em qualquer pessoa da família, vizinho, gestor/gerente da empresa, intimação por hora certa, etapas não percorridas pelo oficial de diligências do cartório extrajudicial, o que viola o devido processo legal e contraditório, posto que efetuado atos expropriatórios sem que fossem esgotados os meios de intimação

pessoal, e oportunizada a purgação da mora e a defesa do devedor fiduciante. Sendo o caso de declaração da nulidade da consolidação da propriedade.

Também não há no processo comprovação de intimação pessoal dos devedores acerca da designação do leilão para que a eles fosse oportunizado o direito de preferência.

Nesse sentido, segue o entendimento do STJ :

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE.1. A teor do que dispõe o art. 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/1997. 2. **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997.**3. Agravo interno não provido.(AgInt no REsp n. 1.718.272/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/10/2018, DJe de 26/10/2018.)

A Jurisprudência do STJ orienta no sentido da indispensabilidade da notificação do mutuário devedor acerca das datas de leilões, justifica-se na medida que tal espécie de contrato não se liquida com a consolidação da propriedade em favor da instituição financeira a que se atribui a modalidade especial de garantia (alienação fiduciária imobiliária), mas somente após a venda desse bem, dado que haverá de prestar contas ao mutuário acerca de eventuais diferenças decorrentes dessa venda a terceiros.

A obrigatoriedade da intimação do devedor, agora regularmente prevista em lei, atende aos interesses de ambos os contratantes - instituição financeira em mutuário isso por que, do lado do credor, se o valor da venda não for suficiente para a cobertura da dívida, não poderá exigir eventual diferença do devedor sem prévio acerto de valores em ação própria; do lado do devedor, tem ele direito em acompanhar a venda judicial para aferir, fundamentalmente: a) se os valores da avaliação do imóvel e da dívida estão condizentes com a realidade e; b) se o valor da venda atendeu aos parâmetros da legalidade - razoabilidade e proporcionalidade -, em especial se não ocorreu venda a preço vil; além disso, deverá também observar a lisura de publicidade de todo o procedimento de venda. Por tais razões é que se torna imperiosa - a necessidade de intimação do mutuário acerca das datas dos leilões.

Quando a propriedade foi consolidada em nome do agente fiduciário após a publicação da Lei nº 13.465 /2017 (a partir de 12/7/2017), não mais se discute a possibilidade de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, mas, diferentemente, o direito de preferência para a aquisição do mesmo imóvel mediante o pagamento de preço correspondente ao valor da dívida somado aos encargos previstos no § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514 /97.

Nesse passo, segue o precedente do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema :

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 n. 1.906.475/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 20/5/2021.)

Ademais, a ampla defesa e contraditório trata-se de um direito constitucional assegurado a todos, o qual não pode ser violado, sendo necessário o cumprimento do devido processo legal. Em virtude do requisito da intimação pessoal prevista no artigo 26, § 3º A da Lei 9.514/97 não ter sido cumprido declaro nula a consolidação da propriedade do imóvel lote 350, quadra 61, situado na rua Capitão Silvío, matrícula 62.174, nesta cidade em favor do COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DE UNIRONDÔNIA LTDA.

Pelo exposto, com fundamento no artigo 487, inciso II, do Código de Processo **JULGO PROCEDENTE** os pedidos iniciais, para declarar nula a consolidação da propriedade do imóvel lote 350, quadra 61, situado na rua Capitão Silvío, no desmembramento urbano denominado Walmar Meira Paes Barreto, em Ji-Paraná/RO, matrícula 62.174 devendo ser retirada a averbação da matrícula, tendo em vista que não cumprido o devido processo legal expresso na Lei 9514/1997.Revogo a liminar.

Condeno a parte ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Intimem-se. Transitado em julgado, arquivem-se.

Ji-Paraná, 16 de junho de 2023.

Eduardo Abilio Kerber Diniz



Juiz de Direito Substituto