



**Poder Judiciário**  
**TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003707-12.2020.4.02.5103/RJ**

**RELATOR:** DESEMBARGADOR FEDERAL REIS FRIEDE **APELANTE:** ----- (AUTOR)  
**ADVOGADO(A):** ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA (OAB RJ065722)  
**APELANTE:** ----- (AUTOR) **ADVOGADO(A):** ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA (OAB RJ065722) **APELADO:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (RÉU)

**RELATÓRIO**

Trata-se de Apelação Cível interposta por ----- e ----- -- em face da Sentença proferida (evento 43 no processo originário) pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Campos - Seção Judiciária do Rio de Janeiro, que julgou improcedente a pretensão autoral, que objetivava a declaração de nulidade do leilão extrajudicial do imóvel residencial financiado com garantia de alienação fiduciária.

No evento 48 no processo originário, os Apelantes aduzem em suas razões recursais que não foram intimados pessoalmente sobre a realização dos leilões, motivo que acarreta a nulidade dos referidos atos. Por esses motivos, requer a reforma da Sentença, com a consequente declaração de nulidade dos leilões extrajudiciais.

No evento 57 no processo originário, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, ora Apelada, apresenta suas contrarrazões, manifestando-se pela manutenção da Sentença.

É o relatório.

**VOTO**

Conheço da Apelação Cível interposta, visto que preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

A questão dos autos versa exclusivamente sobre os leilões realizados pela CEF em decorrência do procedimento de execução extrajudicial do contrato de financiamento de imóvel pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH, conforme previsto na Lei nº 9.514/1997.

Os Apelantes alegam que não houve a sua intimação pessoal sobre a realização dos leilões extrajudiciais, como preceitua o art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

A Lei nº 9.514/1997 estabelece em seu art. 27, §2º-A, incluído pela Lei nº 13.465/2017, que:

*“§ 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.”*

Veja-se que, a legislação pátria, em momento algum determinou a intimação pessoal do devedor para a realização dos leilões, mas tão somente a sua comunicação.

Nesse sentido, veja-se o seguinte julgado:

*“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. LEI 9.514/97. CONSTITUCIONALIDADE. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. NOTIFICAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA. NOTIFICAÇÃO PESSOAL PARA CIÊNCIA DO LEILÃO. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. COBERTURA SECURITÁRIA. INVALIDEZ PERMANENTE. NÃO COMPROVAÇÃO. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. HONORÁRIOS RECURSAIS. (...) 5. Verifica-se que a autora foi notificada pessoalmente para purgar a mora, conforme se verifica no evento 19 - OUT 28 e 33/JFRJ. 6. A legislação que rege a matéria não prevê que as partes sejam intimadas pessoalmente da data de realização do leilão, considerando que a notificação pessoal da dívida constitui o momento oportuno para a purgação da mora, de forma que o futuro leilão é apenas consequência lógica do não pagamento do montante devido. (...)” (sem grifos no original) (TRF2, Apelação Cível nº 0076571-13.2018.4.02.5101, 6ª Turma Especializada, Rel. Des. Fed. POUL ERIK DYRLUND, 05/04/2021)*

A finalidade da norma acima transcrita é de permitir o exercício do direito de preferência pelo devedor até a data da realização do segundo leilão, como previsto no art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/1997, também incluído pela Lei nº 13.465/2017.

Contudo, compulsando o conjunto probatório dos autos não há comprovação de que a comunicação da realização dos leilões foi realizada, isto é, de que houve o recebimento da notificação dos leilões no endereço do imóvel financiado.

Ressalte-se que, como acima já exposto, não se pretende a comprovação da notificação pessoal, mas sim de que houve a comunicação dos mutuários dos leilões extrajudiciais para o exercício do seu direito de preferência.

Desta forma, ausente a comunicação da realização dos leilões extrajudiciais, tem-se a nulidade do referido ato, visto que não observaram o disposto no art. 26, §2º-A, da Lei nº 9.514/1997, como preleciona o art. 166, IV, do CC/2002.

Assim, pelo acima fundamentado, a Sentença deverá ser reformada, de modo a declarar a nulidade dos leilões extrajudiciais realizados.

Ante o exposto, voto no sentido de **dar provimento à Apelação Cível**, para reformar a Sentença, de modo a julgar procedente o pedido autoral para declarar a nulidade dos leilões extrajudiciais. Inverto os honorários advocatícios de sucumbência.

---

Documento eletrônico assinado por **REIS FRIEDE, Desembargador Federal Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.trf2.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **20001407149v2** e do código CRC **221ed0f0**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ROY REIS FRIEDE Data e Hora: 12/4/2023, às 20:45:18

---

**5003707-12.2020.4.02.5103**

**20001407149.V2**