



**Subseção Judiciária de Anápolis-GO**  
**2ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Anápolis-GO**

---

PROCESSO: 1000418-90.2018.4.01.3502

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM (7)

AUTOR: HIPERMERCADO CEU AZUL LTDA - ME, CLEUVANIO DE ALMEIDA RAMOS, FLAVIA MENDES FERREIRA RAMOS

RÉU: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

**DECISÃO**

Trata-se de ação declaratória de nulidade de notificação c/c consignação em pagamento, com pedido de tutela de urgência, ajuizada por **HIPERMERCADO CÉU AZUL EIRELI, CLEUVÂNIO DE ALMEIDA RAMOS e FLÁVIA MENDES FERREIRA RAMOS** em desfavor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, objetivando:

*“1) Seja deferida a tutela de urgência pleiteada, para fins de impedir a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira Requerida e consequente realização de leilão do imóvel objeto da discussão, determinando-se:*

*1.1) Que a Requerida se abstenha de dar seguimento nos trâmites de execução da garantia, enquanto pendente o presente processo, sob pena de multa para o caso de descumprimento;*

*1.2) Que seja oficiada o Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, para que este se abstenha de realizar transferência do imóvel de matrícula 53.037, para a Requerida, ou, caso aludida transferência já tenha sido realizada, que seja anotada a existência da presente demanda junto à matrícula, com o impedimento de qualquer ato expropriatório, em favor da Requerida, ou sob as suas ordens;*

*1.3) Que seja oficiada a Secretaria da Fazenda Municipal, para que se abstenha de emitir guia de ITBI referente ao presente imóvel, em favor da Requerida, em razão dos fatos aqui narrados, resguardando os direitos de propriedade dos Requerentes;*

*(...)*

*4) O julgamento de TOTAL PROCEDÊNCIA da presente demanda, para:*

*4.1) Que seja acatado o(s) depósito(s) realizado(s) neste feito, e recebido como pagamento do contrato 08.2262.606.0000402-00, expedido alvará em favor da Requerida para levantamento e fornecida quitação aos Requerentes quanto às parcelas consignadas;*

4.2) *Que seja declarada a nulidade da notificação, reconhecendo-se, por conseguinte a ausência de constituição em mora dos Requerentes e, com o pagamento realizado em consignação, a convalescência do contrato, os termos originariamente firmados;*”

4.3) *Alternativamente, caso não se reconheça a nulidade da notificação, que, de toda forma, seja determinada a manutenção do contrato indicado, restabelecendo a Requerida o acesso dos Requerentes às contas vinculadas, retornando o débito em conta das parcelas que estiverem a vencer;*

4.4) *Ainda alternativamente, mesmo que não se reconheçam as ilegalidades supra, que seja permitido aos Requerentes purgar a mora, vez que o leilão ainda não aconteceu;*

(...)”

Alega, em síntese, que:

- a primeira requerente firmou com a CEF, em 29/06/2016, a Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 08.2262.606.0000402-00, no valor de R\$ 257.000,00, comprometendo-se a pagar prestações mensais no importe de R\$6.849,02, a partir de 29/07/2016, empréstimo este vinculado à conta corrente nº0001349-3, operação 003, agência 2262;

- como garantia à operação de crédito foi alienado fiduciariamente à CEF o imóvel constituído pelo lote nº11, da quadra 31, do loteamento Jardim Alexandrina, matrícula 53.037 da 1ªCircunscrição do Registro de Imóveis de Anápolis;

- houve o atraso de algumas parcelas e os requerentes foram notificados para purgar a mora. Na referida notificação a instituição financeira direcionou os requerente a procuraram a própria agência da CEF, ocultando a determinação legal de purgarem a mora junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

- em reunião agendada com a CEF no dia 10/05/2018, levaram o montante integral necessário para purgar a mora, entretanto, foram surpreendidos pelos gerentes pessoal e geral e pelo Superintendente de que não seria possível purgar a mora, mas, apenas, seria possível repactuar todo o contrato, desde que todos os demais contratos existentes com a instituição bancária entrassem na repactuação, e o imóvel dado como garantia fiduciária deste contrato, bem como o lote contíguo, também de propriedade dos Requerentes fossem insertos na avença, como garantia fiduciária de todos os contratos;

- importante informar que a conta corrente que possuem/possuíam junto à CEF encontra-se bloqueada, não conseguindo acesso sequer para consulta;

- não obstante a conduta abusiva da instituição financeira Requerida consistente em condicionar o recebimento a uma repactuação, pretendem purgar a mora e fazer convalescer o contrato tal como firmado;

- houve nulidade da notificação, uma vez que não foi permitido purgar a mora diretamente junto ao Registro de Imóveis, onde o recebimento seria feito sem nenhuma ressalva, direcionando-os, maliciosamente, à própria instituição bancária que não permitiu a purgação da mora, culminando na resolução do contrato;

- nula a notificação, não está constituído em mora o credor, podendo purgar a mora, convalidando o contrato, direito este que deverá ser garantido/declarado por este douto juízo, diante das ilegalidades acima comprovadas;

- deve prevalecer o contrato em razão da ilegalidade e abusividade imposta pela CEF ao impor a repactuação ou extinção do contrato e execução da garantia;

- a garantia é o próprio negócio dos requerentes, pois se trata do imóvel onde está estabelecido o supermercado, assim, a alienação deste para terceiros, irá inviabilizar o negócio;

- existe hoje, em cobrança valor inferior a R\$30.000,00, num contrato de empréstimo de R\$250.000,00, o qual foi devidamente honrado por quase dois anos, e voltará a ser, assim que a CEF permitir, sendo que o imóvel em garantia está avaliado em R\$325.000,00. Assim, a resolução do contrato, e execução da garantia, quando os Requerentes estão demonstrando interesse em purgar a mora se mostra medida desarrazoada e abusiva!

- há que ser permitido aos Requerentes purgarem a mora e restabelecerem o contrato, mantendo o negócio que é fonte de renda da sua família e de mais de 40 (quarenta) famílias;

- deve ser afastada a multa e encargos da mora, a partir do dia 10/05/2018, vez que a CEF ao impor, de forma abusiva e ilegal, condição não prevista em lei ou contrato, é responsável pelo descumprimento dos requerentes;

- os devedores podem purgar a mora até a realização do leilão extrajudicial, conforme jurisprudência pacificado sobre o assunto;

- a CEF está a recusar, sem justa causa, o recebimento do pagamento, impondo de forma abusiva entre repactuações absurdas ou resolução do contrato, razão pela qual, pretende consignar o pagamento em juízo e continuará efetuar o depósito das prestações mensais a vencerem durante o trâmite do processo;

- a primeira requerente está funcionando em Anápolis desde o ano de 2009, gerando 15 empregos diretos e mais 26 empregos indiretos, sendo que a ruptura injustificada do contrato ora em questão, unicamente para a instituição Requerida executar a garantia e tomar posse do imóvel em que funciona o supermercado, certamente inviabilizará seu funcionamento, culminando na sua quebra e conseqüente desemprego de todas as pessoas supra mencionadas;

- a boa-fé dos Requerentes em tentar quitar o débito, na forma e valores exigidos pela instituição financeira Requerida está evidenciada, ao passo que esta, se recusa, injustamente a receber, ameaçando a todo tempo a execução da garantia que culminará no fechamento da empresa, por um débito em aberto inferior a R\$30.000,00, o qual, os requerentes pagarão.

Inicial instruída com procuração e documentos.

### **Decido.**

Considerando que há interesse dos requerentes em pagarem as parcelas em atraso na forma e valores cobrados pela CEF e restabelecer o contrato, **resolvo:**

I – se purgada a mora no prazo de até 15 dias, declaro insubsistente eventual consolidação da propriedade do imóvel constituído pelo Lote nº11, da Quadra 31, do Loteamento Jardim Alexandrina, averbado na matrícula nº 53037 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Anápolis;

II – se cumprido o item anterior, restabeleço o contrato nº 08.2262.606.0000402-00, desde o encerramento com a consolidação;

III – Intimem-se os requerentes, nos termos do art. 26, §1º, da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, para, no prazo de 15 dias, purgarem a mora do contrato nº 08.2262.606.0000402-00, desde o início da inadimplência até a presente data;

IV – determinar que a agência detentora do contrato nº 08.2262.606.0000402-00, uma vez purgada a mora, o restabeleça e retorne o débito em conta das parcelas a vencerem (conta corrente nº0001349-3, operação 003, agência 2262);

V – caso não seja purgada a mora no prazo fixado, fica a CEF autorizada a consolidação da propriedade, acaso não realizada, e por, consequência, levar o imóvel a futuro leilão;

VI – uma vez purgada a mora, determino que a CEF providencie junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Anápolis o cancelamento da averbação da consolidação do referido imóvel, matrícula nº 53037, bem como, o desbloqueio da conta corrente nº 0001349-3, operação 003, agência 2262 de titularidade da empresa Hipermercado Céu Azul Eireli;

**VII – autorizo a CEF a atualizar o valor da dívida na data do pagamento, bem como as demais despesas cartoriais e IPTU e utilizar eventual saldo existente na conta bloqueada para abatimento do valor cobrado;**

VIII – fica suspenso eventual leilão do imóvel de matrícula nº53037;

**IX – determino que a CEF (GIGAD/CEMCO), no prazo de 10 dias, apresente o valor da dívida desde o início da inadimplência, com os acréscimos de IPTU e demais despesas para fins de purgação da mora;**

X – cite-se e Intimem-se, **com urgência.**

Anápolis, GO, 18 de maio de 2018.

**ALAÔR PIACINI**

Juiz Federal



Assinado eletronicamente por: **ALAOR PIACINI**  
[http://pje1g.trfl.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento  
/listView.seam](http://pje1g.trfl.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam)  
ID do documento: **5815037**



1805181041333020000005797711