



Número: **1033404-30.2023.4.01.3500**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **6ª Vara Federal Cível da SJGO**

Última distribuição : **12/06/2023**

Valor da causa: **R\$ 686.008,51**

Assuntos: **Sustação/Alteração de Leilão**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ALEXANDRE BARCO RIBEIRO (AUTOR)		CARLOS EDUARDO VINAUD PIGNATA (ADVOGADO) LUIZ ANTONIO LORENA DE SOUZA FILHO (ADVOGADO) ALTIEVI OLIVEIRA DE ALMEIDA (ADVOGADO)	
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
16619 08986	13/06/2023 13:30	Decisão	Decisão



PODER JUDICIÁRIO - JUSTIÇA FEDERAL
6ª Vara da SJGO

PROCESSO: 1033404-30.2023.4.01.3500

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) AUTOR: ALEXANDRE BARCO RIBEIRO REU: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF **DECISÃO-OFÍCIO N.º 49/2023/GABJU**

Trata-se de ação ordinária movida por **Alexandre Barco Ribeiro** (CPF: 015.291.691-19) contra a **CEF**, objetivando, em sede de tutela de urgência, provimento jurisdicional que determine a suspensão da iminente consolidação da propriedade do imóvel situado à Rua 206, nº 63. Qd. 9-B, Lt. 18, Setor Leste Vila Nova, Goiânia/GO, CEP 74.640-100, com registro sob a matrícula nº 7.457 do 3º CRI desta Capital, o qual foi adquirido em abril/2014 e ofertado em garantia no contrato de financiamento de imóvel residencial, no âmbito do SFH; bem como impeça a realização de leilão público extrajudicial até que se julgue o mérito da demanda. No mérito, pede a procedência da pretensão a fim de que: (i) seja reconhecida a nulidade de sua intimação via edital para purgação da mora; e (ii) seja determinada a suspensão/cancelamento da consolidação da propriedade do bem em nome da instituição financeira requerida e, (iii) seja garantido o seu direito à purgação da mora, nos termos do art. 26, §1º da Lei 9.514/97.

Como razão da pretensão, argumenta, em apertada síntese, os seguintes fatos e fundamentos jurídicos: a) O acometimento de dificuldades financeiras a partir do final do ano de 2022, o que ensejou o não pagamento das parcelas do financiamento; b) Teve ciência do procedimento de consolidação da propriedade do bem, que está prevista para ocorrer neste mês de junho, após o recebimento de aviso de cobrança da CEF; sendo advertido, ainda, da possibilidade de realização de leilão na sequência; c) Da diligência realizada perante o Cartório de Registro de Imóveis, foi informado que foi notificado via edital para purgação da mora, em virtude de ter sido certificado que reside em local incerto e não sabido. Todavia, afirma que reside no mesmo imóvel; d) Defende a irregularidade de sua intimação de mora ante ao não esgotamento das tentativas possíveis de encontrá-lo em sua residência, cujo endereço é conhecido, inclusive mediante a sua intimação por hora certa; prejudicando, assim, seu direito de purgação da mora, nos termos do art. 26, §1º da Lei 9514/97; e) Aplicação da tese firmado pelo STJ no julgamento do REsp 1.906.475-AM: “Intimação do devedor fiduciante por edital é nula se não forem esgotados todos os outros meios previamente.”.

Inicial instruída com documentos.

Decido.

A tutela de urgência há de ser deferida quando presentes elementos que evidenciem a probabilidade do direito, além do fundado perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (art. 300, caput, do CPC).

Como provimento provisório, reveste-se ainda da reversibilidade e revogabilidade ou modificação a qualquer tempo (art. 300, §3º, do CPC).



Nessa perspectiva, "é necessário que as alegações da inicial sejam relevantes, a ponto de, em um exame perfunctório, possibilitar ao julgador prever a probabilidade de êxito da ação (verossimilhança da alegação). Além disso, deve estar presente a indispensabilidade da concessão da medida (fundado perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo), como forma de evitar o perecimento do direito invocado ou a própria ineficácia do processo, caso concedida a medida apenas ao final" (TRF-4 - AG: 50315369120204040000 5031536-91.2020.4.04.0000, Relator: VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA, Data de Julgamento: 17/07/2020, QUARTA TURMA).

A controvérsia posta nos autos reside em averiguar se houve o esgotamento das diligências para intimação pessoal do devedor fiduciante, ora demandante, para fins de validar ou não a notificação editalícia para purgação de mora decorrente da inadimplência de mútuo habitacional formalizado no âmbito do SFH.

Em juízo de cognição primária, verifica a plausibilidade do direito invocado pelo autor para fins de concessão da medida postulada.

Caracterizada por força da sua própria natureza, a alienação fiduciária é uma garantia atribuída pelo devedor (fiduciante), que transfere a propriedade de seu imóvel ao credor (fiduciário) até que haja o pagamento da dívida, a qual vencida e não paga, constitui o mutuário em mora. Uma vez que não purgada a mora, tem-se a imediata consolidação da propriedade em nome da instituição financeira.

A matéria é tratada na Lei 9.514/97, que assim dispõe:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

[...]

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.

[...]

§ 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.

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)

[...]

§ 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".

[...]

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.

[...]

§ 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).

Dos comandos normativos conclui-se que: a) A consolidação da propriedade do bem dado em garantia ao credor fiduciário, somente é devida quando cumpridos os requisitos específicos da Lei; b) Não basta, portanto, o inadimplemento do devedor fiduciante, sendo imprescindível, também, a sua constituição em mora, mediante a intimação pessoal, que pode ser realizada de 3 maneiras: b.1) por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis; b.2) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou b.3) pelo correio, com aviso de recebimento; c) Excepcionalmente a notificação extrajudicial poderá ser efetivada por edital, quando o obrigado estiver em local incerto ou não sabido; e d) Caso, devidamente cientificado, o devedor não realize o pagamento, haverá a consolidação em favor do credor, da propriedade do imóvel dado em garantia de alienação fiduciária e a esse incumbirá realizar o leilão do bem.

Da leitura do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade acostado aos autos extrai-se que:

- a) O imóvel objeto da discussão, registrado sob o n.º 7.457, foi adquirido pelo autor na data de 29/04/2014, quando celebrou contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia no SFH (n.º 1.4444.057584-5);
- b) Em 04/08/2022, a CEF encaminhou o Ofício n.º 12477/2022 CESAV/BU ao Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, requerendo a intimação



de alienação fiduciária do devedor, em razão do inadimplemento das parcelas n.ºs 95 a 99 do financiamento habitacional (ID 1660646475, págs. 03/04); tendo sido indicado o endereço da Rua 206, nº 63. Qd. 9-B, Lt. 18, Setor Leste Vila Nova, Goiânia/GO, CEP 74.640-100;

c) Foram realizadas 03 (três) tentativas de intimação pessoal do autor [por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis] nas datas 26/08/2022, 1º/09/2022 e 02/09/2022, conforme se vê da Certidão coligida no ID 1660646479, pág. 04);

d) Em 23/11/2022, a CEF pede que seja efetivada a intimação do devedor por edital (ID 1660646479, pág. 05), o que foi efetivado nos dias 09, 10 e 12/12/2022 (ID 1660646481, págs. 01/03);

e) Já na data de 28/03/2023, o CRI registra o transcurso do prazo legal para purgação da mora na certidão de matrícula do imóvel, com expedição de certidão para pagamento de impostos intervivos - ITBI (1660646481, págs. 04/06);

f) Em 08/05/2023, a CEF informa o recolhimento do ITBI e pede a averbação da consolidação da propriedade do imóvel (ID 1660646483, pág. 01); e

g) Contudo, na data de 05/06/2023, o CRI emite NOTA DE DEVOLUÇÃO, em razão da necessidade de averbação da qualificação atualizada e completa do proprietário tabular do imóvel (ID 1660646495, pág. 09).

Esse o contexto delineado, verifico que há verossimilhança das alegações do autor, no sentido de que não houve esgotamento das diligências possíveis para sua localização, *tendo em vista que o credor fiduciário sequer tentou promover a intimação pessoal do devedor fiduciante por meio dos correios, com aviso de recebimento (AR)*, de modo que há possibilidade de a intimação editalícia ser nula, o que caracteriza a probabilidade do direito e o conseqüente perigo de dano, porquanto, a não suspensão dos efeitos da consolidação resulta em leilão e possível venda do bem imóvel a terceiros.

No mesmo sentido, confira-se o precedente do STJ:

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.)

Seguindo essa linha de raciocínio, os precedentes do TRF da 1ª Região e dos Tribunais de Justiça de Minas Gerais e de Rondônia:

“Na sentença, os pedidos foram julgados improcedentes: CARLA RAFAELA CARMO DE SOUZA ajuizou a presente ação sob procedimento comum contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) com as finalidades de obter: 1) Em tutela de urgência, a suspensão do leilão do imóvel e, subsidiariamente, que a ré informe no edital do certame, em seu site e na hora dos lances que o referido bem está sub judice; 2) Anulação da rescisão do Contrato de financiamento imobiliário nº. 8.4444.0170199-0, bem como do leilão, garantindo-se a conservação do negócio jurídico e o direito de permanecer no imóvel mediante o adimplemento das parcelas atrasadas da



dívida, inclusive com a utilização do saldo de FGTS, e 3) A garantia do cumprimento do restante do contrato.

[...]

Na sentença, considerou-se que o objetivo da norma (que exige intimação pessoal do fiduciante) foi alcançado, de todo modo, tendo em vista que, “a parte autora, pelo menos desde o ajuizamento dessa ação, sabe que deve e teve oportunidades para realizar o pagamento”. Data venia, a ciência, pelo fiduciante, da instauração do processo de execução extrajudicial no curso do processo judicial não satisfaz à exigência legal. A presunção, obviamente, é de que todo aquele que está inadimplente ao menos intua sobre o risco de execução do contrato. Ainda assim, a lei exige a intimação pessoal para que esse devedor (mesmo sabedor que é, desde sempre, de sua dívida vencida), previamente à deflagração dos atos de execução, purgue a mora, evitando a resolução do contrato. Há, portanto, probabilidade do direito (pretensão de anulação da execução extrajudicial). O perigo da demora existe, tendo em vista a notícia de que a CEF ultimara os atos executórios. Ante o exposto, defiro o pedido de antecipação da tutela recursal, a fim de suspender a execução extrajudicial. Publique-se. Intimem-se. Oportunamente, inclua-se em pauta. Brasília, 18 de novembro de 2022. JOÃO BATISTA MOREIRA Desembargador Federal – Relator (TRF-1 - Ap: 00355345220154013900, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO BATISTA MOREIRA, Data de Julgamento: 18/11/2022, 6ª Turma, Data de Publicação: PJe 18/11/2022 PAG PJe 18/11/2022 PAG)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL - TUTELA DE URGÊNCIA - LEI Nº 9.514/97 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR - CONSTITUIÇÃO EM MORA - INTIMAÇÃO EDITALÍCIA - ESGOTAMENTO DAS DILIGÊNCIAS PARA INTIMAÇÃO PESSOAL - NÃO DEMONSTRAÇÃO - INDÍCIOS DE VÍCIO NO PROCEDIMENTO - SUSPENSÃO DE LEILÃO E IMPEDIMENTO DE TRANSFERENCIA DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO. - Nos termos do art. 300, do CPC, a antecipação de tutela pode ser deferida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo - A consolidação da propriedade do bem dado em garantia ao credor fiduciário, com a consequente realização da execução extrajudicial, somente é devida quando cumpridos os requisitos específicos da Lei 9.514/97, dentre eles a constituição em mora do devedor fiduciante, mediante a notificação extrajudicial a ser realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis, a qual deverá ser pessoal, ou, excepcionalmente, quando o obrigado estiver em local incerto ou não sabido, por edital - A validade da citação realizada por edital, por tratar-se de medida excepcional e subsidiária, carece de demonstração de que tenham sido minimamente exauridas as tentativas de localização do devedor no local indicado no contrato - Constatada a probabilidade do direito do autor quanto à invalidade da notificação para purga da mora de contrato garantido por alienação fiduciária de imóvel, em procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, bem como a iminência de concretização dos atos expropriatórios, mostra-se prudente o deferimento da tutela de urgência para suspender processo extrajudicial,



impedindo, por conseguinte, a transferência do bem até o final do processo. (TJ-MG - AI: 10000222161549001 MG, Relator: Adriano de Mesquita Carneiro, Data de Julgamento: 08/02/2023, Câmaras Especializadas Cíveis / 21ª Câmara Cível Especializada, Data de Publicação: 13/02/2023)

Agravo de instrumento. Tutela de urgência. Alienação Fiduciária. Consolidação da propriedade. Não esgotamento de meios para localização do devedor. Nulidade de Intimação por edital. Probabilidade do direito. Conforme dispõe o art. 300 do Código de Processo Civil, são dois os requisitos, cumulativos, para a concessão da tutela de antecipada, quais sejam: quando houver elementos nos autos que evidenciem a probabilidade do direito reclamado (fumus boni iuris) e/ou houver perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (periculum in mora). Viável a suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade, quando demonstrada a possibilidade de irregularidade no procedimento da Lei 9514/97. (TJ-RO - AI: 08037242420228220000, Relator: Des. Rowilson Teixeira, Data de Julgamento: 19/10/2022)

Ante o exposto, **defiro o pedido liminar** para determinar a imediata suspensão dos atos expropriatórios referentes ao imóvel objeto do Contrato de Financiamento n.º 1.4444.057584-5, localizado na Rua 206, nº 63. Qd. 9-B, Lt. 18, Setor Leste Vila Nova, Goiânia/GO, CEP 74.640-100, registrado na Matrícula n.º 7.457 do Cartório Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, bem como impedir qualquer ato de transferência deste até o julgamento final da lide.

Oficie-se o Cartório Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia acerca do teor deste provimento, a fim de que se abstenha de promover qualquer averbação tendente à consolidação da propriedade do imóvel de matrícula n.º 7.457 tratado nestes autos.

Cópia deste provimento favará as vezes de OFÍCIO, competindo à Secretaria do Juízo imprimir, instruir e encaminhá-lo ao(s) destinatário(s) para cumprimento.

Cite-se a requerida.

Apresentada a resposta, intime-se a parte demandante ara, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar réplica.

Em seguida, intinem-se as partes para, no mesmo prazo, especificar provas, justificando-as.

Após, conclusos para exame das preliminares e das provas eventualmente suscitadas/requeridas.

(data e assinatura eletrônicas).

<<assinado digitalmente>>

Paulo Ernane Moreira Barros
Juiz Federal

