



Número: **1047236-57.2023.4.01.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **5ª Turma**

Órgão julgador: **Gab. 13 - JUIZ FEDERAL CONVOCADO EMMANUEL MASCENA DE MEDEIROS**

Última distribuição : **27/11/2023**

Valor da causa: **R\$ 90.020,82**

Processo referência: **1060216-12.2023.4.01.3500**

Assuntos: **Caução, Roubo/Leilão Indevido de Bem Empenhado, Ação Anulatória**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
RODRIGO ALVES DE MOURA (AGRAVANTE)	CHRISSIA DANIELLY PEREIRA (ADVOGADO)
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (AGRAVADO)	ALCIDES NEY JOSE GOMES registrado(a) civilmente como ALCIDES NEY JOSE GOMES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
37930 3137	11/12/2023 18:31	Decisão	Decisão

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) 1047236-57.2023.4.01.0000

Processo de origem: 1060216-12.2023.4.01.3500

RELATOR: JUIZ FEDERAL EMMANUEL MASCENA DE MEDEIROS

AGRAVANTE: RODRIGO ALVES DE MOURA

Advogado do(a) AGRAVANTE: CHRISSIA DANIELLY PEREIRA - GO38395

AGRAVADO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

Advogado do(a) AGRAVADO: ALCIDES NEY JOSE GOMES - MS8659-S

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo juízo da 6ª. Vara Federal da Seção Judiciária do Estado de Goiás, nos autos da ação ajuizada por RODRIGO ALVES DE MOURA contra a Caixa Econômica Federal, em que se busca a concessão de provimento judicial, no sentido de que seja determinada a suspensão da execução extrajudicial de contrato de mútuo celebrado entre as partes, notadamente o leilão do imóvel objeto do referido contrato, até o julgamento final da demanda, em que se busca a anulação da referida execução

O juízo monocrático indeferiu o pedido em referência, com estas letras:

*Trata-se de ação de procedimento comum, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada por **RODRIGO ALVES DE MOURA** em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, objetivando que o imóvel referido nos autos seja retirado do leilão marcado para a data de 05 de dezembro de 2023.*

Alega a parte autora, em síntese, que: a) adquiriu o imóvel situado na Rua Maria Henrique, Bloco S, Área L, Apto 301S, Condomínio Residencial Maratá, Setor Araguaia Parque, Goiânia, Goiás, CEP 74.484-060, valendo-se de financiamento imobiliário com alienação fiduciária; b) deixou de adimplir determinadas parcelas do financiamento, motivo pelo qual a requerida deu seguimento em procedimento administrativo no afã de consolidar a propriedade do imóvel, o que teve início na data de 31 de maio de 2023; c) o trâmite foi realizado de maneira administrativa, e autor não foi intimado pessoalmente para purgar a mora, ou mesmo informado da designação do leilão, sendo que a intimação ocorreu por hora certa na pessoa da Sra. ANA KARLA F. DA SILVA, porteira do condomínio; d) a parte ré procedeu à consolidação da propriedade e, posteriormente, levou o imóvel a leilão, fato que só veio ao seu conhecimento por meio de escritório de advocacia - ID 1924388675.

Decido.

A tutela de urgência há de ser deferida quando presente 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).

Pretende a parte autora provimento jurisdicional que determine que seja determinado à ré que se abstenha de ofertar o imóvel objeto dos autos no leilão marcado para o dia 05 de dezembro de 2023.

Em juízo de cognição sumária, peculiar a esta fase processual, não é possível constatar, de plano, a plausibilidade do direito invocado pela parte autora, consoante fundamentos adiante expostos.

A consolidação da propriedade é direito que detém o credor fiduciário de haver para si o bem dado em garantia para o contrato de mútuo, conforme prevê o artigo 26 da Lei 9.514/1997:

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.

Do exame dos autos, registra-se de início que a parte autora não acostou à inicial a cópia do contrato firmado com a CEF, nem mesmo a certidão de matrícula do bem, documentos que lhe são acessíveis, e essenciais à tramitação de ações como a presente.

Do documento acosto ao ID 1924388686 (pg. 3), denominado pelo requerente de processo da Caixa Econômica Federal, observa-se que consta certidão lavrada por oficial de cartório narrando que o autor foi notificado para purgar a mora, por hora certa, na pessoa do porteiro do imóvel. Tal fato também foi narrado na inicial.

Sabe-se que as certidões emanadas dos oficiais de cartório, em razão de seu ofício, revestem-se de presunção juris tantum de legitimidade e de veracidade, em razão da fé pública de que gozam tais agentes.

Dessa forma, no caso de notificação em prédio de apartamentos, torna-se muito mais válida a assinatura aposta por terceiro, porque comum o recebimento da correspondência pelo porteiro, do que as intimações por edital. Anota-se que o STJ já afirmou a presunção da validade de notificação recebida por porteiro de condomínio (AREsp 1416122-SP). Também em outro precedente, o STJ manifestou que “(...) cabe observar que é muito raro, atualmente, as correspondências serem recebidas pelo próprio morador, sendo mais comum o recebimento pelo porteiro. Tendo em vista esta circunstância, o próprio CPC, em seu art. 238, parágrafo único, passou a prever, a partir da modificação introduzida pela Lei 11.382, de 06/12/2006, que se presume válida a intimação recebida no endereço declinado pelas partes. (...)” (RESP nº 1.195.871 – RJ, Rel. Ministro Raul Araújo, DJe de 08/03/2017).

Nesse mesmo sentido, segue a orientação do TRF da 1ª Região:



DIREITO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CONTRATO DE MÚTUO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. ART. 26, § 7º, DA LEI 9.514/97. NOTIFICAÇÃO ENCAMINHADA PARA O ENDEREÇO DO MUTUÁRIO. RECEBIMENTO PELA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO (PORTARIA). VALIDADE. INTIMAÇÃO PESSOAL. TENTATIVAS FRUSTRADAS. CERTIDÃO DO CARTÓRIO. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL VÁLIDA. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. SENTENÇA MANTIDA.

1. A utilização da alienação fiduciária disciplinada pela Lei 9.514/97 não configura, por si só, abusividade que demande correção judicial. A utilização do imóvel como garantia do mútuo obtido é importante instrumento para a higidez do sistema de financiamento imobiliário, beneficiando indistintamente aos mutuantes e mutuários; aos primeiros, porque terão maior segurança para a satisfação de seus créditos e; aos segundos, porque pagarão taxas de juros mais moderadas pelo empréstimo obtido.

2. Os requisitos procedimentais legalmente previstos nos arts. 26 e seguintes da Lei 9.514/97 evidenciam a preocupação do legislador em privilegiar a subsistência do contrato, mesmo diante da inadimplência do mutuário, conforme se vê do quanto disposto no art. 26, § 5º e art. 26-A, § 2º, da Lei 9.514/97.

3. Conforme já decidido pelo STJ, “(...), cabe observar que é muito raro, atualmente, as correspondências serem recebidas pelo próprio morador, sendo mais comum o recebimento pelo porteiro. Tendo em vista esta circunstância, o próprio CPC, em seu art. 238, parágrafo único, passou a prever, a partir da modificação introduzida pela Lei 11.382, de 06/12/2006, que se presume válida a intimação recebida no endereço declinado pelas partes. (...)” (RESP nº 1.195.871 – RJ, Rel. Ministro Raul Araújo, DJe de 08/03/2017).

4. Comprovadas as várias tentativas frustradas de intimação pessoal do mutuário, afigura-se legítima a substituição da intimação pessoal pela concretizada por meio de Edital, nos termos autorizados pelo art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97, bem como na hipótese de a correspondência sido entregue ao porteiro do condomínio, sob pena de inviabilizar o procedimento e de premiar a inércia da parte em cumprir suas obrigações.

5. Inexistência de demonstração concreta do intento de purgar a mora bem como qualquer impedimento para o livre exercício do direito de preferência que reforça o descabimento da pretensão de anulação da consolidação implementada.

6. Apelação a que se nega provimento.

7. Honorários advocatícios majorados de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa (R\$ 504.903,61), nos termos do art. 85 § 11º, do CPC, ficando sua exigibilidade suspensa em função do deferimento da justiça gratuita. **APELAÇÃO CÍVEL (198) 1006694-**



66.2020.4.01.3600. RELATORA DESEMBARGADORA FEDERAL DANIELE MARANHÃO. Data do julgamento 31.08.2022. (grifamos)

Nesse sentido é também o entendimento do TRF da 3ª Região:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONTRATOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INTIMAÇÃO PARA PURGAR MORA POR CARTÓRIO. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DA DATA DO LEILÃO. APELAÇÃO IMPROVIDA. (...) IV - A exigência de intimação pessoal se restringe ao momento de purgação da mora, não se aplicando às demais fases do procedimento. Mesmo nesta hipótese, quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, é possível a notificação por edital, nos termos do artigo 31, § 2º do Decreto-lei 70/66 e artigo 26, § 4º da Lei 9.514/97. **Desde a aprovação da Lei 13.465/17, se houver suspeita motivada de ocultação, há ainda a possibilidade de intimação por hora certa por meio de qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho ou funcionário da portaria (art. 26, § 3º-A e § 3º-B da Lei 9.514/97). V - A partir da mesma Lei 13.465/17, quanto às datas, horários e locais de realização dos leilões, há apenas previsão de comunicação do devedor por meio do envio de correspondência aos endereços constantes do contrato e mensagem por endereço eletrônico (art. 27, § 2º-A da Lei 9.514/97), não se cogitando da necessidade de intimação pessoal. (...) IX - *Apelação improvida. (TRF 3ª Região, 1ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5002463-37.2020.4.03.6100, Rel. Desembargador Federal VALDECI DOS SANTOS, julgado em 03/09/2021, DJEN DATA: 10/09/2021)***

Comprovada, portanto, que a intimação foi entregue ao porteiro do condomínio no endereço declinado no financiamento do imóvel, afigura-se legítima a comunicação realizada, sob pena de inviabilizar o procedimento e de premiar a inércia da parte em cumprir suas obrigações contratuais.

Nesse passo, considerando que o imóvel passou a integrar o patrimônio da instituição financeira, inexistem óbices para que ela promova leilões para a alienação do bem, conforme dispõe o art. 27 da Lei n. 9.514/97.

Ausente a probabilidade do direito, prejudicado o exame do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

*Ante o exposto, **indefiro** a antecipação da tutela.*

Indefiro o pedido de inversão do ônus da prova, eis que não se vislumbra, na espécie, dificuldade imposta à parte autora na defesa de seu direito em juízo.

Deverá, ainda, a parte autora atribuir valor à causa, em cumprimento ao



disposto no art. 291, do CPC.

Acoste a parte autora cópia da petição inicial, decisões, sentença e eventuais recursos referentes à ação n. 5556583-48.20188090051, tendo em vista que do edital do leilão consta o destaque imóvel com ação judicial.

Prazo: quinze dias.

Defiro os benefícios da assistência judiciária.

Em suas razões recursais, insiste o agravante na concessão da tutela em referência, reiterando os fundamentos deduzidos perante o juízo monocrático.

Ordenada a oitiva prévia da recorrida, o agravante veiculou petição, insistindo na concessão imediata da tutela requerida.

Não obstante os fundamentos em que se amparou a decisão agravada, vejo presentes, na espécie, os pressupostos do art. 1019, I, do CPC, a autorizar a concessão, ainda que parcial, da almejada antecipação da tutela recursal, em face do seu caráter nitidamente preventivo e, por isso, compatível com a tutela cautelar do agravo, manifestada nas letras e na inteligência do referido dispositivo legal, de forma a evitar a alienação precoce do imóvel descrito nos autos, antes mesmo do julgamento final da demanda instaurada no feito principal, onde se discutirá a regularidade do procedimento de execução extrajudicial.

Com efeito, em casos assim, a orientação jurisprudencial cristalizada em nossos tribunais é no sentido de que o mutuário faz jus à suspensão do processo de execução extrajudicial do contrato de financiamento questionado nos autos de origem, enquanto pendente de discussão judicial a legitimidade do respectivo procedimento de execução, assegurando-se o juízo, mediante o depósito judicial das parcelas vencidas e vincendas, mormente em face da discussão travada no aludido feito acerca da suposta ausência de regular notificação do mutuário, para fins de purgação da mora.

Com estas considerações, **defiro, em parte**, o pedido de antecipação da tutela recursal, para suspender a execução extrajudicial do contrato de financiamento questionado nos autos, bem assim o leilão do imóvel descrito nos autos (ou torná-lo ineficaz, se já realizado), mediante o depósito judicial dos valores relativos às parcelas vencidas e vincendas do financiamento imobiliário em referência, até o pronunciamento definitivo da Turma julgadora.

Intime-se a agravada, com urgência, para ciência e cumprimento desta decisão, bem assim, para responder, querendo, no prazo legal, cientificando-se, também, o douto juízo monocrático.

Publique-se. Intime-se.

Brasília-DF., data da assinatura eletrônica.



Juiz Federal **EMMANUEL MASCENA DE MEDEIROS**

Relator Convocado

