



Número: **1046508-55.2024.4.01.3500**

Classe: **TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE**

Órgão julgador: **2ª Vara Federal Cível da SJGO**

Última distribuição : **15/10/2024**

Valor da causa: **R\$ 142.200,00**

Assuntos: **Sustação/Alteração de Leilão**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ESTER BORGES PEREIRA (REQUERENTE)	IZABELLA CARVALHO MACHADO (ADVOGADO) PITAGORAS LACERDA DOS REIS (ADVOGADO)
SHIRLEY MOREIRA DA CRUZ (REQUERENTE)	IZABELLA CARVALHO MACHADO (ADVOGADO) PITAGORAS LACERDA DOS REIS (ADVOGADO)
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REQUERIDO)	

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
215476770 7	23/10/2024 17:04	Decisão	Decisão	Interno



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Goiás
2ª Vara Federal Cível da SJGO

PROCESSO: 1046508-55.2024.4.01.3500

CLASSE: TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE (12135)

POLO ATIVO: ESTER BORGES PEREIRA e outros

REPRESENTANTES POLO ATIVO: PITAGORAS LACERDA DOS REIS - GO32422

POLO PASSIVO:CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

DECISÃO

Tratam os autos de tutela antecipada antecedente proposta por ESTER BORGES PEREIRA e SHIRLEY MOREIRA DA CRUZ, objetivando a manutenção na posse do imóvel e a suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade em nome da ré.

Consta da petição inicial, em resumo: a) “As autoras firmaram com a Re, em 31 de março de 2.020 soo o nº 8.7877.0806376-8, o Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mutuo com Obrigações e Alienação Fiduciaria em Garantia no SFH – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA com utilização do FGTS” (sic); b) “Foram pagas aproximadamente 20 (vinte) parcelas do financiamento, sendo que a primeira parcela foi dia 04/05/2020” (sic); c) “A quarentena instituída pela Lei nº 13.979/2020 impediu o normal funcionamento das atividades do Autor e de todo o comércio local, afetando diretamente a vida financeira da família, configurando um FATO SUPERVENIENTE” (sic); d) “Com a suspensão das atividades, os Autores foram terrivelmente afetados pela quarentena, com um impacto insustentável, razão pela qual não conseguiram pagar as parcelas do financiamento, evidenciando a ONEROSIDADE EXCESSIVA” (sic); e) “Em face dessa inadimplência, a Ré promovera de forma ilegal a consolidação da propriedade do imóvel e agora promove leilão extrajudicial do bem em questão” (sic); f) “os autores não foram notificados pessoalmente para purgar a mora” (sic); g) “Como últimos acontecimentos, chegaram ao seu imóvel, pessoas interessadas em ver a casa que vai a leilão nos dias 22 e 25 de outubro de 2024 as 10 horas, razão pela qual os autores tomaram conhecimento, que seu imóvel havia sido consolidado e agora estava indo a leilão, podendo ser arrematado por preço vil, uma vez que em contato com a CEF, poderia ser leiloado pelo valor abaixo de mercado conforme valor avaliado no edital de leilão” (sic).

A inicial foi instruída com documentos.

É o relato. Decido.



O art. 300 do novo CPC (Lei nº 13.105/2015) prevê a possibilidade de concessão de tutela de urgência de natureza antecipada, estabelecendo como requisitos para tal antecipação a probabilidade do direito, a ser aferida mediante cognição sumária, de viabilidade da versão dos fatos e da tese jurídica defendida pelo autor, conjugada com a presença do perigo de dano irreparável ou risco ao resultado útil do processo, desde que não haja perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Objetiva a parte autora, em sede de tutela antecipada antecedente, a manutenção na posse do imóvel e a suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade em nome da ré.

Para tanto, aduz que não foi notificada pessoalmente para purgar a mora.

Numa análise perfunctória, entendo presente a plausibilidade da tese esposada pela autora.

No exame de casos como o presente, há que se ter em mente que o mero ajuizamento de ação judicial, seja revisional, consignatória ou anulatória de consolidação da propriedade em nome do agente financeiro, não é capaz, por si só, de obstar o credor de promover os atos executivos destinados à satisfação de seu crédito, conforme inteligência do art. 50, §§2º e 4º, da Lei 10.931/2004 e do art. 784, §1º, do Código de Processo Civil de 2015, notadamente nos casos em que o valor ofertado em juízo é b.em aquém daquele pactuado e cobrado pelo agente financeiro/.

Confirmam a Lei 10.931/2004 (os grifos são meus):

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3º Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2º deste artigo, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I - na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II - em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

§ 4º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 5º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.



Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Já o CPC/2015 dispõe:

Art 784 (...)

§ 1º. A propositura de qualquer ação relativa ao débito constante do título executivo não inibe o credor de promover-lhe a execução.

Pelos documentos constantes dos autos verifica-se que a autora firmou o contrato de financiamento imobiliário objeto da presente ação, em 31/03/2020, com garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel prevista na cláusula décima terceira do mútuo, nos termos da Lei 9.514/1997.

Ressalte-se, ao firmar o contrato de mútuo, a parte autora deu ao agente fiduciário, em caráter fiduciário, o imóvel em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, nos termos da Lei 9.514/97, assumindo o risco de, em se tornando inadimplente, consolidar-se a propriedade do imóvel em nome do agente fiduciário.

Dispõe o art. 26, *caput*, da Lei 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 14.711/2023, que *“Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário”*.

O art. 27 da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 14.711/2023, dispõe que *“Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.”* (sic).

Nesse contexto, alega a parte autora que, em virtude da pandemia declarada de 2020 a 2022 pela OMS e pela quarentena instituída pela Lei nº 13.979/2020, que causou dificuldades financeiras, não conseguiram pagar as parcelas do financiamento.

De acordo com a certidão de fls. 81/82, a consolidação da propriedade em nome da CAIXA ocorreu neste ano de 2024.

O art. 26, §§ 3º e 4º, da Lei nº 9.514/97, com alterações dada pela Lei nº 14.711/2023, trata da intimação do devedor para purgar a mora nos seguintes termos:

Art. 26. (...)

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá 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, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 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). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3o-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3o-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 4º Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído 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 pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 4º-A É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 4º-B Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 4º-C Para fins do disposto no § 4º deste artigo, considera-se lugar inacessível: (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

I - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

II - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

Conforme se constata da Certidão de Notificação Extrajudicial juntada aos autos, foram realizadas diligências pelo Cartório de Registros de Títulos e Documentos para notificação da autora Ester Borges Pereira, estando o imóvel fechado nos dias 11/10/2023 - às 10:00 h, 16/10/2023 – 15:13h, 24/10/2023 – 13:10. Em razão de não ter contato com qualquer pessoa no imóvel, foi deixado o aviso de notificação na caixa de correios para que a mutuária comparecesse



à Serventia com a finalidade de ser cientificada pessoalmente até o dia 27/10/2023, o que não ocorreu, tendo sido certificado pelo cartório que a autora encontrava-se em local incerto e não sabido (fls. 90)

Na certidão de fls. 102, consta que foram realizadas diligências para notificação da autora Ester Borges Pereira nos dias 16/10/2023 - às 15:31h, e 21/10/2023 - às 08:22 h, encontrando-se o imóvel fechado e sem qualquer sinal de que houvesse alguém em seu interior. No dia 24/10/2023, às 12:11h foi feita nova diligência ao imóvel, que se encontrava fechado, ocasião em que foi entregue o aviso à funcionária da portaria do condomínio para que comparecesse à serventia até o dia 27/10/2023 com a finalidade de ser cientificada pessoalmente da notificação, o que não ocorreu, tendo sido certificado que a autora encontrava-se em local incerto e não sabido (fls. 102).

A tentativa de notificação pessoal da autora Shirley Moreira da Cruz foi certificada pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos (fls. 94), constando da certidão que nos, dias 16/10/2023 – 16:31h e 21/10/2023 – 08:22h, o imóvel estava fechado e sem sinal de que houvesse algum em seu interior. No dia 24/10/2023, o imóvel se encontrava fechado e foi entregue o aviso à funcionária da portaria do condomínio para que comparecesse à Serventia até o dia 27/10/2023 com a finalidade de ser cientificada pessoalmente da notificação, o que não ocorreu, tendo sido certificado que a autora encontrava-se em local incerto e não sabido.

A tentativa de notificação da autora Shirley Moreira Cruz nos dias 11/10/2023 – 10:02h, 16/10/2023 – 15:13h e 24/10/2023 também não se realizou por estar o imóvel fechado. Também consta da certidão que, como não conseguiu contato com qualquer pessoa nele para que pudesse ser entregue em mãos o aviso para que comparecesse na Serventia com a finalidade de cientificação pessoal até o dia 27/10/2023, foi deixado o aviso na caixa de correios, bem como que a notificanda encontra-se em local ignorado, incerto ou inacessível (fls. 98).

De acordo com a certidão de fls. 81/82, por estarem em local ignorado, incerto ou inacessível, as autoras foram notificadas para purgarem a mora via edital nos dias 21/02/2024 e 23/02/2024.

De acordo com o § 4º-B acima transcrito, caso tenha sido fornecido no contrato o contato eletrônico, o mutuário deve ser intimado por esta via, no mínimo 15 dias antes da realização da intimação por edital, caso o devedor não se encontrar no lugar dado em garantia.

No presente caso, a autora Shirley Moreira da Cruz forneceu no contrato de financiamento o endereço eletrônico, não constando da certidão a tentativa de sua notificação pela via eletrônica.

Assim, parece que há irregularidade no procedimento executivo extrajudicial que culminou com a consolidação da propriedade em nome da ré.

Presente o primeiro requisito autorizador da medida.

O *periculum in mora* também se faz presente, tendo em vista a realização dos leilões marcados para os dias 22/10/2024 e 25/10/2024.

Ante o exposto, **defiro, por ora**, o pedido de tutela provisória, a fim de manter as autoras na posse do imóvel e suspender os efeitos da consolidação da propriedade em nome da



ré, de consequência, o leilão do imóvel objeto da presente ação.

Retifiquem-se os registros deste feito, fazendo constar a classe 9001 – TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE.

Outrossim, intime-se a autora para promover a emenda da inicial, nos termos do art. 303, §6º, do CPC.

Cumpra-se. I.

Goiânia, (vide data da assinatura no rodapé)

Documento assinado eletronicamente pelo Juiz Federal abaixo identificado

