22/03/2025

Número: **1015240-46.2025.4.01.3500**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**
Órgão julgador: **6ª Vara Federal Cível da SJGO**
Última distribuição : **20/03/2025**
Valor da causa: **R$ 170.000,00**
Assuntos: **Sustação/Alteração de Leilão**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
PAULO HENRIQUE DAVID DE MELO (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**	**Polo**
217789765 8	21/03/2025 17:39	Decisão	Decisão	Interno

PODER JUDICIÁRIO - JUSTIÇA FEDERAL

6ª Vara da SJGO

PROCESSO: 1015240-46.2025.4.01.3500

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: PAULO HENRIQUE DAVID DE MELO

REU: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

DECISÃO-OFÍCIO N.º 22/2025

Trata-se de ação de procedimento comum ajuizada por **PAULO HENRIQUE DAVID DE MELO** em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, objetivando *"seja concedida a presente tutela de urgência, liminarmente, 'inaudita altera parte', para suspender ou impedir o 1º e 2º leilão extrajudicial marcado para 19/03/2025 e 26/03/2025, até que se julgue o mérito"*. No mérito, requer a confirmação da antecipação dos efeitos da tutela, bem como: *"(i) para reconhecer a nulidade da intimação de mora por edital; (ii) para cancelar consolidação da propriedade em nome da instituição financeira; e (iii) para garantir o direito de purgação da mora, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97".*

Alega que: a) "*em 14/07/2021, as partes firmaram um Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), para a aquisição do imóvel Casa nº 79, localizada no Condomínio Residencial Tocantins, situado na Chácara de nº 39, Estrada Amazonas, Loteamento Parque Alvorada, Senador Canedo/GO, registrado sob as inscrições R-01 44.137 e R-02-44.137.3"*; b) *"o financiamento foi pactuado em parcelas*

mensais e sucessivas; contudo, a partir da parcela nº 31, com vencimento em 25/02/2024, o Autor, devido a dificuldades financeiras inesperadas, enfrentou obstáculos para manter os pagamentos. Após quase três anos de adimplemento, o Autor, mecânico, encontra-se sob o risco iminente de perder seu lar devido ao atraso de algumas parcelas do financiamento"; c) *"sem qualquer notificação pessoal de mora, o Autor foi surpreendido ao saber, por intermédio de terceiros, que seu imóvel está marcado para leilão em 19/03/2025 e 26/03/2025"*; d) *"ao buscar informações no cartório de registro de imóveis, descobriu que a notificação de mora havia sido realizada por edital, medida excepcional, reservada apenas para casos em que a notificação direta e pessoal se comprove inviável ou impossível"*; e) *"reside na Casa nº 79 do Condomínio Residencial Tocantins, com endereço comprovado por correspondências em seu nome. Contudo, conforme registrado pelo escrevente do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Senador Canedo, não houve qualquer tentativa de entrega direta, limitando-se a constatação de que 'não encontrado nas três (03) diligências realizadas no endereço indicado, imóvel fechado'. Tais diligências ocorreram durante o horário comercial, nas seguintes datas e horários: 29/07/24, às 11h18; 02/08/24, às 15h46; e 08/08/24, às 11h33"*; f) *"o imóvel em questão está situado em um condomínio, o qual conta com portaria, zelador, vizinhos e caixa de correio, o que coloca em dúvida como o servidor do cartório pôde certificar que o imóvel estava desocupado, sem ter esgotado todos os meios disponíveis para localizar o Autor. (...) Além disso, as diligências foram realizadas durante o horário comercial, período em que o Autor, por ser trabalhador, se encontra em sua atividade profissional. (...) Embora o cartório tenha visitado o condomínio em três datas distintas, é inaceitável que, em um conjunto residencial com dezenas de residências, não tenha ocorrido uma tentativa eficaz de entrega direta da notificação. Ademais, a certificação feita pelo servidor do cartório de que o imóvel estaria desocupado não condiz com a realidade, razão pela qual a notificação de mora é inválida*".

Inicial instruída com documentos.

Decido.

Faz jus à gratuidade de justiça a pessoa com insuficiência de recursos para pagar as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, presumindo-se verdadeira a alegação nesse sentido deduzida por pessoa natural (art. 98, caput, c/c art. 99, § 3º do CPC/2015).

Neste contexto, a parte autora comprova seu estado de hipossuficiência, constituindo prova de sua alegação a declaração de hipossuficiência (ID 2177594632), documento apto a autorizar a concessão dos benefícios da justiça gratuita. Precedente: (TRF1, 7ª Turma, AC 0070684-81.2010.4.01.9199, Des. Fed. Hercules Fajoses, e-DJF1 24/03/2017). Pedido **deferido**.

Considerando o manifesto risco de ineficácia da medida, caso a análise do pedido de tutela seja feita somente após a vinda da contestação da parte ré, passo a apreciar, de imediato, o aludido pleito.

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).

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. 26.* ***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****. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)*
>
> *§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante* ***serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem*** *até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023) (...).*
>
> *§ 2º* ***O contrato poderá estabelecer o prazo de carência****, após o qual será expedida a intimação. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)*
>
> *§ 2º-A* ***Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato*** *de que trata o § 2º deste artigo****, este será de 15 (quinze) dias****. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)*
>
> *§ 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 edilícios 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)

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação

fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação (...).

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) (...).*

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 1º ***A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora*** *de que trata o § 1o do art. 26 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

§ 2º ***Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor*** *e, se for o caso, ao terceiro fiduciante* ***pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas*** *de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023) (...).*

Art. 27. ***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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023) (...).*

§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, ***as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor*** *e, se for o caso, ao terceiro fiduciante,* ***por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico****. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)*

§ 2º-B ***Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel*** *por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023) (...)*

§ 10 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico (...).” (grifamos).

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 documentos acostado aos autos, extrai-se que a parte autora, fora intimada por Oficial de Registro de Títulos em dias úteis e em horários comerciais [9/7/24 (terça-feira, às 11h19min), 2/8/24 (sexta-feira, 15h46min), 7/8/24 (terça-feira) e 8/8/24 (quinta-feira, 11h33min)], sendo considerada por *"encontrar-se (...) em local incerto*" (ID 2177594564 - Pág. 16/17 e 22) Também foi enviada correspondência eletrônica, em 16/08/2024, para e-mail de terceiro (ID 2177594564 - Pág. 24). Após, a parte mutuária foi intimada por editais eletrônicos nos dias 19, 20 e 23/09/24 (ID 2177594564 - Pág. 31/5). Confira-se:

"(...)

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE SENADOR CANEDO

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas.

TÚLIO SOBRAL MARTINS E ROCHA
REGISTRADOR

Giselly Lopes Santana Abreu — Escrevente Autorizada
Jonathas Nunes Soares — Escrevente Subst.
Hadelliny Inocencio Cavalcante — Escrevente Autorizad
Renatha Gomes dos Santos

Av. Central, Qd. 11 Lt. 23A, Salas 01 a 03, Conjunto Uirapuru - CEP: 75.251-232 - Fone: (62) 3010-2376 - Senador Canedo - GO

CERTIDÃO

Túlio Sobral Martins e Rocha, Registrador da Serventia de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Senador Canedo-GO, na forma da Lei, etc....

Protocolo: 34.125-B **TÍTULOS E DOCUMENTOS** **Nº do Registro: 33.936**

Destinatário(a): PAULO HENRIQUE DAVID DE MELO

Documento: CPF - 986.509.041-49

Endereço: ESTRADA AMAZONAS, CHACARA 39, CASA 79 - COND. RESIDENCIAL TOCANTINS PARQUE ALVORADA, SENADOR CANEDO-GO C.E.P.: 75.255-743

NATUREZA: NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Certifico que, não foi entregue o documento protocolado e registrado sob o número acima, em virtude do imóvel encontrar-se fechado por ocasião de três diligências realizadas nos dias 29/07/2024 às 11:18 horas, 02/08/2024 ás 15:46 horas e 08/08/2024 às 11:33 horas.

Certifico finalmente que, nos termos do parágrafo 1º do artigo 160, da Lei 6.015/73, o teor deste certificado faz parte integrante do registro acima identificado. Nada mais foi pedido. O Referido é verdade e dou fé.

Senador Canedo-Go, 09 de agosto de 2024.

(...)."

"(...)

REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS DE GOIANIA
TITULAR: MAVICONI DE FARIA CASTRO
P R T D
95528201

CERTIDÃO DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Nº Registro.... : 1298912 Data...: 06/08/2024
Remetente..... : REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
Destinatário.. : **PAULO HENRIQUE DAVID DE MELO**
Endereço..... : RUA JDA1, QUADRA 10, LOTE 24
Bairro..... JARDIM DAS AROEIRAS
Cidade..... : GOIANIA GO CEP...: 74000000

Certifico, nos termos do parágrafo 1º do art. 160 da Lei 6.015/73, que a presente certidão faz parte integrante do registro acima descrito. Certifico, mais, que o documento, objeto do número do registro supracitado, deixou de ser entregue a(os) seu(s) destinatário(s) nos termos da diligência certificada abaixo pelo escrevente notificador deste Registro de Títulos e Documentos, cujo protocolo de tentativa de entrega verifiquei e arquivei.

Goiânia, 08/08/2024

Oficial

Simone Canheto Silva Garcia
- ESCREVENTE -

Certifico que no dia 07/08/2024, compareci no endereço descrito no preâmbulo desta certidão, onde verifiquei a impossibilidade de entregar o objeto do registro acima citado em razão do destinatário não residir no local indicado, conforme informação prestada por Juraci que se identificou como pai do destinatário, encontrando-se o mesmo em local incerto.

Goiânia, 08/08/2024

Oziel de Almeida Brito
Escrevente - Notificador

(...)."

"(...)

JURIDICAS DE SENADOR CANEDO - ESTADO DE GOIAS
Túlio Sobral Martins e Rocha - Oficial Registrador

16/08/2024, 08:42 E-mail de REGISTRO DE IMOVEIS,TITULOS DOC. CIVIL PESSOA JURIDICA - INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Intimação Cartório <intimacao@cartorioritdsenadorcanedo.com.br>

INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL
1 mensagem

Intimação Cartório <intimacao@cartorioritdsenadorcanedo.com.br> 16 de agosto de 2024 às 08:42
Para: "magdaqueiroz7@gmail.com" <magdaqueiroz7@gmail.com>

Olá prezado(a) Usuário(a), tudo bem? Esperamos que sim!

Sr. **PAULO HENRIQUE DAVID DE MELO**, venho por meio deste, proceder com a INTIMAÇÃO de V. Sª para que, no prazo máximo improrrogável de 15 dias, contados a partir desta data, dirija-se a este Cartório de Registro de Imóveis, situado na Avenida Central, Quadra 11, Lote 23, Conjunto Urapuru, Senador Canedo-GO, no horário das 8h às 17h, de segunda a sexta-feira, onde deverá efetuar a purga do débito. Salientamos que o(s) devedor(es) poderá(ão) efetuar a purga da mora na agência do **CAIXA** detentora do financiamento, dentro do prazo definido na(s) respectiva(s) intimação(ões).

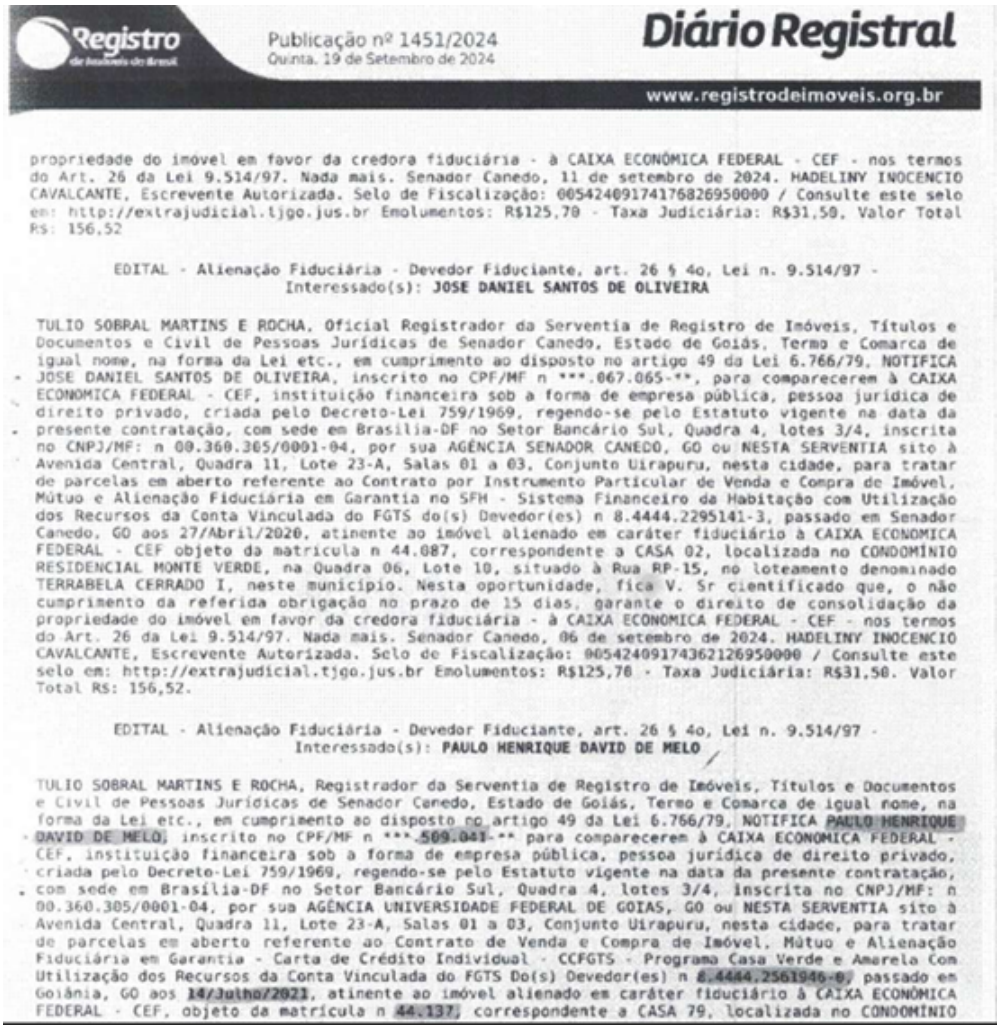
Segue em anexo minuta da intimação com demais informações.

Atenciosamente,
Larissa Souza
Auxiliar de Cartório II

PAULO HENRIQUE DAVID DE MELO - E-MAIL - ASSINADO.pdf
1200K

(...)."

"(...)



Registro de Imóveis do Brasil

Publicação nº 1451/2024
Quinta, 19 de Setembro de 2024

Diário Registral

www.registrodeimoveis.org.br

propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária - à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - nos termos do Art. 26 da Lei 9.514/97. Nada mais. Senador Canedo, 11 de setembro de 2024. HADELINY INOCENCIO CAVALCANTE, Escrevente Autorizada. Selo de Fiscalização: 00542409174176826950000 / Consulte este selo em: http://extrajudicial.tjgo.jus.br Emolumentos: R$125,70 - Taxa Judiciária: R$31,50, Valor Total R$: 156,52

EDITAL - Alienação Fiduciária - Devedor Fiduciante, art. 26 § 4o, Lei n. 9.514/97 -
Interessado(s): **JOSE DANIEL SANTOS DE OLIVEIRA**

TULIO SOBRAL MARTINS E ROCHA, Oficial Registrador da Serventia de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Senador Canedo, Estado de Goiás, Termo e Comarca de igual nome, na forma da Lei etc., em cumprimento ao disposto no artigo 49 da Lei 6.766/79, NOTIFICA JOSE DANIEL SANTOS DE OLIVEIRA, inscrito no CPF/MF n ***.067.065-**, para comparecerem à CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF: n 00.360.305/0001-04, por sua AGÊNCIA SENADOR CANEDO, GO ou NESTA SERVENTIA sito à Avenida Central, Quadra 11, Lote 23-A, Salas 01 a 03, Conjunto Uirapuru, nesta cidade, para tratar de parcelas em aberto referente ao Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) n 8.4444.2295141-3, passado em Senador Canedo, GO aos 27/Abril/2020, atinente ao imóvel alienado em caráter fiduciário à CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF objeto da matricula n 44.087, correspondente a CASA 02, localizada no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE, na Quadra 06, Lote 10, situado à Rua RP-15, no loteamento denominado TERRABELA CERRADO I, neste município. Nesta oportunidade, fica V. Sr cientificado que, o não cumprimento da referida obrigação no prazo de 15 dias, garante o direito de consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária - à CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF - nos termos do Art. 26 da Lei 9.514/97. Nada mais. Senador Canedo, 06 de setembro de 2024. HADELINY INOCENCIO CAVALCANTE, Escrevente Autorizada. Selo de Fiscalização: 00542409174362126950000 / Consulte este selo em: http://extrajudicial.tjgo.jus.br Emolumentos: R$125,70 - Taxa Judiciária: R$31,50. Valor Total R$: 156,52.

EDITAL - Alienação Fiduciária - Devedor Fiduciante, art. 26 § 4o, Lei n. 9.514/97 -
Interessado(s): **PAULO HENRIQUE DAVID DE MELO**

TULIO SOBRAL MARTINS E ROCHA, Registrador da Serventia de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Senador Canedo, Estado de Goiás, Termo e Comarca de igual nome, na forma da Lei etc., em cumprimento ao disposto no artigo 49 da Lei 6.766/79, NOTIFICA PAULO HENRIQUE DAVID DE MELO, inscrito no CPF/MF n ***.509.041-** para comparecerem à CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF: n 00.360.305/0001-04, por sua AGÊNCIA UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIAS, GO ou NESTA SERVENTIA sito à Avenida Central, Quadra 11, Lote 23-A, Salas 01 a 03, Conjunto Uirapuru, nesta cidade, para tratar de parcelas em aberto referente ao Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS Do(s) Devedor(es) n 8.4444.2561946-0, passado em Goiânia, GO aos 14/Julho/2021, atinente ao imóvel alienado em caráter fiduciário à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, objeto da matrícula n 44.137, correspondente a CASA 79, localizada no CONDOMÍNIO

(...)."

Esse o contexto delineado, verifico que há verossimilhança das alegações da parte autora, 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 por hora certa, de modo que há possibilidade de a intimação editalícia ser nula, o que caracteriza a probabilidade do direito e o consequente 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 raciocino, 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)

"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** a antecipação dos efeitos da tutela para determinar a imediata suspensão dos atos expropriatórios, referentes ao imóvel objeto do Contrato de Financiamento n. 8.4444.2561946-0 (ID 2177594178), localizado "*no Condomínio Residencial Tocantins, situado na Chácara de nº 39, Estrada Amazonas, Loteamento Parque Alvorada, Senador Canedo/GO, registrado sob as inscrições R-01 44.137 e R-02-44.137.3",* no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Senador Canedo/GO, bem como impedir qualquer ato de transferência deste até o julgamento final da lide.

Oficie-se ao referido Cartório Registro de Imóveis acerca do teor deste provimento, a fim de que se abstenha de promover qualquer averbação tendente à transferência da propriedade do imóvel tratado nestes autos.

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

Da audiência de conciliação.

Entende o Tribunal Regional Federal da 1ª Região que "*a realização de audiência de conciliação não é obrigatória se não há elementos que indiquem a propensão das partes em conciliar-se*", bem como é possível o julgamento antecipado da lide, "*quando a solução da controvérsia não exigir a produção de provas, por envolver matéria unicamente de direito ou, sendo de direito e de fato, os fatos estejam provados documentalmente nos autos*" (TRF1, 5ª Turma, AC 0001252-37.2009.4.01.3305, Rel. Des. Fed. Néviton Guedes, fonte: e-DJF1 09/09/2016). **Não é o caso dos autos.**

Considerando a manifestação expressa da parte ré em conciliar (ID 2177591005 - Pág. 17), bem como a previsão legal de que, a qualquer tempo, incumbe ao juiz promover a autocomposição, **autorizo** a realização do ato conciliatório, devendo a Secretaria diligenciar junto ao Centro Judiciário de Conciliação (CEJUC) para agendamento de data e horário.

Intimem-se com urgência. Cumpra-se.

(data e assinatura eletrônicas).

<<<assinado digitalmente>>>

Paulo Ernane Moreira Barros

Juiz Federal