



Número: **1013883-55.2025.4.01.0000**

Classe: **AGRADO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **5<sup>a</sup> Turma**

Órgão julgador: **Gab. 13 - DESEMBARGADOR FEDERAL EDUARDO MARTINS**

Última distribuição : **22/04/2025**

Valor da causa: **R\$ 153.000,00**

Processo referência: **1040884-25.2024.4.01.3500**

Assuntos: **Sustação/Alteração de Leilão**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
JOAO VICTOR RODRIGUES (AGRAVANTE)		ALEX ROSA SILVA JUNIOR (ADVOGADO)		
RHAYANE RIBEIRO DA SILVA (AGRAVANTE)		ALEX ROSA SILVA JUNIOR (ADVOGADO)		
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (AGRAVADO)				
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
435046895	24/04/2025 19:03	<a href="#">Decisão</a>	Decisão	Interno



**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO  
Gab. 13 - DESEMBARGADOR FEDERAL EDUARDO MARTINS**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) 1013883-55.2025.4.01.0000**

**Processo de origem: 1040884-25.2024.4.01.3500**

**RELATOR: JUIZ FEDERAL SHAMYL CIPRIANO (CONVOCADO)**

**AGRAVANTE: RHAYANE RIBEIRO DA SILVA, JOAO VICTOR RODRIGUES**

**AGRAVADA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo Juízo da 1<sup>a</sup> Vara Federal da Seção Judiciária do Estado de Goiás, que indeferiu o pedido de antecipação da tutela formulado nos autos da ação ordinária ajuizada por JOÃO VICTOR RODRIGUES E RHAYNE RIBEIRO DA SILVA, ora agravantes, contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, no sentido de que fosse determinada a suspensão da execução extrajudicial do contrato de financiamento de imóvel adquirido pelo suplicante, notadamente a realização do leilão extrajudicial o imóvel do agravante, até o julgamento definitivo da demanda, em que se postula a anulação da referida execução.

Concluiu o Juízo recorrido que, na espécie, encontrando-se a parte autora em situação de inadimplência contratual, conforme confessado na peça de ingresso, afigurar-se-ia legítima a execução em referência.

Em suas razões recursais, insistem a parte agravante na concessão da medida postulada nos autos de origem, reiterando os fundamentos deduzidos perante o Juízo agravado, destacando, primeiro que “*o Cartório de Registro de Imóveis não certificou a entrega da intimação pessoal aos Agravantes, tampouco a seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos. Tal omissão invalida o processo de retomada do imóvel, por afrontar norma legal de caráter cogente, devendo ser declarada a nulidade da consolidação da propriedade e de todos os atos posteriores, inclusive o leilão.*”

Ademais, alegam que a situação de inadimplência contratual, relativamente ao pagamento de determinadas parcelas, decorreu de dificuldades de ordem financeira por eles enfrentada, tendo sido constado, contudo, sem sucesso, abusividade nos encargos cobrados pelo agente financeiro, do que resultou elevado acréscimo no valor das prestações respectivas.

Requerem, assim, o provimento do recurso, para que seja concedida a tutela de urgência no intuito de suspender os leilões até julgamento definitivo da ação anulatória.

\*\*\*

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 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 discute a legalidade do leilão extrajudicial, bem assim o direito de renegociação da dívida em atraso.

Conforme consta dos autos, a parte agravante firmou contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal de bem imóvel descrito nos autos, cujas cláusulas subsumem-se aos mandamentos contidos na Lei n. 9.514/97, que estabelece, dentre outros, o procedimento de consolidação de domínio por parte da credora fiduciante, em caso de inadimplemento das obrigações financeiras do devedor fiduciário.

No entanto, o art. 26 do aludido dispositivo legal estabelece que a consolidação do domínio imprescinde da necessária observância da intimação pessoal do devedor fiduciante para que, no prazo máximo e improrrogável de 15 (quinze) dias satisfaça o débito vencido e eventuais encargos de cobrança.

O art. 26 da referida norma jurídica 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)*

*§ 1º-A Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade. (Incluído 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)

É cediço que, nos termos da Lei 9.514/97 e da jurisprudência pacífica do egrégio Superior Tribunal de Justiça, é indispensável a intimação pessoal do devedor acerca da data de realização do leilão extrajudicial de bem imóvel dado em garantia por alienação fiduciária, mesmo que tenha havido intimação para purgação da mora.

Nesse sentido, vejamos as seguintes precedentes:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. AUSÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCADA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC. MULTA. NÃO CABIMENTO. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997. 2. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem, que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial com a cautelar proposta com a finalidade de obstar sua realização, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ. 3. A Segunda Seção desta Corte decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.208.770/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/5/2023, DJe de 8/5/2023.)*

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ANULATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO. 1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. 1.1. Ao mesmo tempo, "a Jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante"(AgInt no AgInt no AREsp 1.463.916/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 03/12/2019, DJe de 09/12/2019). 2. No caso dos autos, revela-se necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que se pronuncie, com base nos elementos fáticos e nas provas dos autos, se houve, ou não, ciência inequívoca dos recorrentes a respeito da data do leilão. 3. Agravo interno desprovidão. (AgInt no AREsp n. 2.505.040/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)*

Nesta fase de cognição sumária, verifica-se que não há, nos documentos cartorários juntados pelos agravantes comprovação, com razoável certeza, acerca da regularidade da intimação pessoal do mutuário acerca da realização do leilão extrajudicial, nem da notificação para purgação da mora.

Com efeito, na hipótese de a CEF comprovar a devida notificação ou intimação da



parte agravante no procedimento extrajudicial de consolidação, nos termos da lei, cabível a reapreciação desta decisão.

Registre-se que por se tratar de análise de pedido em cognição sumária, previsto no art. 296, CPC, a tutela de urgência ora analisada poderá ser reapreciada, em momento futuro, desde que o contexto fático se altere e haja requerimento fundamentado neste sentido.

Nesse mesmo sentido é o entendimento jurisprudencial deste egrégio TRF1, que é firme no sentido de que, o mutuário tem o direito à suspensão do processo de execução extrajudicial do contrato de financiamento impugnado nos autos de origem, enquanto estiver em discussão judicial a regularidade do respectivo procedimento de execução, confira-se:

**PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IRREGULARIDADES NO PROCEDIMENTO. SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA EXECUÇÃO E DA ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. CABIMENTO.**

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão que deferiu o pedido de tutela de urgência que objetivava a suspensão do leilão designado e a manutenção da agravante na posse do imóvel.

2. A orientação jurisprudencial deste tribunal é firme 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. Precedentes.

3. 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 regularidade do respectivo procedimento de execução

4. Agravo de instrumento provido, para, confirmando o pedido liminar, determinar que a agravada se abstenha de realizar o leilão do imóvel em discussão na ação principal até o julgamento do processo principal.

(AG 1028622-67.2024.4.01.0000, DESEMBARGADOR FEDERAL CARLOS AUGUSTO PIRES BRANDÃO, TRF1 - QUINTA TURMA, PJe 05/02/2025 PAG.)-grifei

Ademais, o *periculum in mora*, também se revela evidente, tendo em vista que o imóvel da parte agravante poderá ser efetivamente leiloado e/ou arrematado a qualquer momento, sendo que a suspensão do leilão não acarreta risco de irreversibilidade, sendo plenamente possível a sua reabertura posterior, caso necessário.

\*\*\*

Em face do exposto, **defiro o pedido de antecipação da tutela recursal de urgência pleiteada**, para determinar a suspensão do processo de execução extrajudicial do contrato de financiamento em referência e o leilão do imóvel descrito nos autos (ou torná-lo ineficaz, se já realizado), até o julgamento do processo principal.

Intime-se a agravada, com urgência, para ciência e cumprimento desta decisão,



bem assim, para as finalidades do art. 1019, II, do CPC, cientificando-se, também, o Juízo de origem, para fins de imediato cumprimento da presente decisão.

Publique-se.

Brasília-DF, em (data da assinatura eletrônica)

Juiz Federal **SHAMYL CIPRIANO**  
Relator Convocado

