



Número: **1032335-16.2025.4.01.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **11ª Turma**

Órgão julgador: **Gab. 33 - DESEMBARGADOR FEDERAL RAFAEL PAULO**

Última distribuição : **01/09/2025**

Valor da causa: **R\$ 96.297,10**

Processo referência: **1001135-64.2025.4.01.3500**

Assuntos: **Sustação/Alteração de Leilão, Empréstimo consignado**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
YRIONI FERREIRA DA SILVA (AGRAVANTE)		WEMERSON SILVEIRA DE ALMEIDA (ADVOGADO)		
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (AGRAVADO)				
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
442757721	03/09/2025 15:23	Decisão	Decisão	Interno



Tribunal Regional Federal da 1ª Região
Gab. 33 - DESEMBARGADOR FEDERAL RAFAEL PAULO

PROCESSO: 1032335-16.2025.4.01.0000 PROCESSO REFERÊNCIA: 1001135-64.2025.4.01.3500

CLASSE: AGRADO DE INSTRUMENTO (202)

POLO ATIVO: YRIONI FERREIRA DA SILVA

REPRESENTANTES POLO ATIVO: WEMERSON SILVEIRA DE ALMEIDA - GO69461-A

POLO PASSIVO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, interposto por YRIONI FERREIRA DA SILVA, em face de decisão que, ao analisar pedido de tutela de urgência, em demanda sob procedimento comum, ajuizada em desfavor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF e da CAIXA SEGURADORA S/A, objetivando a declaração de quitação de dívida, anulação de cobrança e reparação por danos morais, relativamente a contrato de mútuo habitacional, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, **indeferiu o pedido**, ao fundamento de não haver nos autos elementos suficientes de convicção acerca da probabilidade do direito, aptos a autorizar a suspensão dos efeitos do procedimento de execução extrajudicial.

Em razões de recurso, a agravante alega, em síntese, a probabilidade de seu direito, fundamentada na existência de cobertura securitária que deveria ter quitado o saldo devedor do financiamento após o falecimento de seu esposo, o mutuário principal. Aponta, ainda, o perigo de dano irreparável, consubstanciado na designação de leilão extrajudicial de seu único imóvel residencial para o dia 07 de outubro de 2025.

Pugna pela concessão da medida liminar para suspender o certame até o julgamento final do recurso.

Autos conclusos, **decido**.

Na forma do art. 1.019 do CPC, poderá ser atribuído efeito suspensivo ao recurso de agravo de instrumento, ou, em antecipação de tutela, poderá ser deferida, total, ou parcialmente, a pretensão recursal.

Nos termos do art. 300 do CPC, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.



Com efeito, dispõe a Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, a qual disciplina o Sistema Financeiro Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, em seu art. 26, que, na hipótese de inadimplência, total ou parcial, da obrigação avençada com alienação fiduciária em garantia, o devedor fiduciante será constituído em mora e a propriedade consolidada em nome do fiduciário, caso não efetivada a purgação da mora no prazo de quinze dias a contar da data da intimação pessoal válida a ser promovida por solicitação do Oficial do Cartório ou pelo correio mediante aviso de recebimento.

Assim estatuem seus termos, com as alterações acrescentadas pela redação da Lei n. 14.711, de 30 de outubro de 2023, que dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, dentre outros:

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.
[\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

(...)

§ 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). [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 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 serventário 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. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.



§ 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).

Cabível registrar que o referido art. 26 recebeu o acréscimo do parágrafo 3º-A e 3º-B, ambos incluídos pela Lei n. 13.465/2017, a teor:

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

De acordo com os dispositivos citados, a notificação deve ser pessoal e só pode ser feita por edital quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, § 4º do art. 26 da Lei 9.514/97.

Na hipótese presente, observo que há probabilidade do direito, diante da aparente irregularidade do procedimento de consolidação da propriedade (Lei nº 9.514/97), especificamente, pela ausência de comprovação da notificação pessoal da devedora para purgação da mora, conforme se extrai da certidão de matrícula do imóvel (Id 442619984):



Av.4-44.135- Trindade, 30 de abril de 2025, referente ao protocolo 171.251 de 24 de abril de 2025. Procedo a esta Averbação para constar que conforme requerimento de 04 de abril de 2025, passado em Florianópolis-SC, expedido pela credora fiduciária, extraído dos autos nº 870/2024 de 11 de novembro de 2024, em cumprimento ao que dispõe o § 7º, do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, tendo em vista que até a presente data não foi purgado a mora relativa ao financiamento objeto do R-2 e face a comprovação do recolhimento do ITBI nº 751, com identificação do débito 3212947769, pago na Caixa Econômica Federal em 07/03/2025; fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel constante da presente matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto de 1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19 de fevereiro de 1973, regendo-se pelo Estatuto vigente, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede na Quadra 04, Lote 03/04, Setor Bancário Sul, em Brasília-DF. Avaliado para fins fiscais em R\$ 132.333,94 (Cento e trinta e dois mil trezentos e trinta e três reais e noventa e quatro centavos). Dou fé. O Oficial Substituto

Emolumentos R\$ 558,84; Fundesp(10%=R\$55,89); Funemp (3,00%=R\$16,77); Funcomp(6%=R\$33,53); Fedapsaj(2%=R\$11,18); Funproge(2%=R\$11,18); Fundepeg(1,25%=R\$6,99); Tx. Jud.: R\$ 18,87; ISS: R\$ 16,77; Selo: 04782504223320725430062.

Conforme já explanado, para a validade do ato de consolidação da propriedade, a Lei nº 9.514/97 exige em seu art. 26, §§ 1º e 3º, a intimação pessoal do devedor fiduciante para purgar a mora no prazo de quinze dias.

Do exame dos autos, não há, por ora, comprovação de que tal formalidade essencial tenha sido rigorosamente observada. A certidão de matrícula não detalha a forma pela qual se deu a intimação, o que lança fundadas dúvidas sobre a regularidade do procedimento de execução extrajudicial.

Este vício formal, por si só, confere plausibilidade ao direito de suspensão dos atos expropriatórios.

De igual forma, o *periculum in mora* afigura-se manifesto, diante da documentação acostada (Id 442619982), que comprova a designação do 1º leilão do imóvel para a data de 07/10/2025. A concretização da alienação do bem, que serve de moradia à Agravante, pessoa idosa, antes da resolução da controvérsia judicial, representaria dano de difícil reparação, esvaziando a utilidade de um eventual provimento final favorável.

O fato de estar incontroverso o inadimplemento não isenta a credora da obediência ao rito do procedimento expropriatório previsto em lei, uma vez que lhe compete a obrigação de notificar a parte mutuária, pessoalmente, acerca da iminência da execução, sob pena de nulidade dos atos expropriatórios, por cerceamento de defesa no âmbito do direito constitucional à moradia.

De se notar que, na forma do § 3º-A do art. 26 da Lei n. 9.514/97, existe a previsão de, quando por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou o serventuário credenciado não encontrar o intimando em seu endereço de residência, e, em havendo suspeita de ocultação, poderá intimar outra pessoa, seja da família, seja vizinho, para intimação por hora certa, permitida, inclusive, seja feita na pessoa do funcionário da portaria, responsável pelo recebimento da correspondência, o que traduz o cuidado da norma na intenção de fazer chegar a intimação ao mutuário, antes de se buscar a intimação por edital, a teor:



§ 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)

Em mesma linha de cautela com as medidas de expropriação, dispõe o § 4º do art. 26 que a notificação deve ser pessoal e só pode ser feita por edital quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, § 4º do art. 26 da Lei 9.514/97:

§ 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)

Ponto o disciplinamento contido no parágrafo único do art. 30 da multicitada lei, ao assegurar a reintegração de posse no imóvel depois de consolidada a propriedade, preconizando que, eventuais ações judiciais, com questionamentos sobre cláusulas contratuais ou requisitos legais do procedimento expropriatório, devem ser resolvidas em perdas e danos, **excetuando a exigência de notificação para purgação do débito**, sem a qual deverá haver a retomada do curso do procedimento de execução extrajudicial, nos estreitos termos da lei, observando-se a notificação pessoal para purgação da mora.

Assim, do exame ao contexto dos autos, até este momento processual, entendo presentes os elementos autorizadores da tutela de urgência, na probabilidade de existência de vício no procedimento de execução extrajudicial, notadamente, na fase de notificação para purgar o débito e possibilidade de retomada do contrato, o que poderá inquinare de nulidade a deflagração dos atos expropriatórios, assim como a urgência da situação na iminência de alienação do imóvel. O poder geral de cautela recomenda a adoção de medida que resguarde o direito controvertido e assegure a eficácia da tutela jurisdicional final.

Nessa perspectiva, em juízo de cognição sumária, uma vez que demonstrada a probabilidade de vício do procedimento de execução extrajudicial, notadamente, pela ausência de notificação prévia para a purgação da mora, e diante da iminência dos atos expropriatórios, a tutela pretendida, revestida do caráter de urgência, com fulcro no artigo 294, parágrafo único, c/c art. 300, ambos do CPC, encontra respaldo legal, até ulterior decisão de mérito, sob pena de se anuir com eventual cerceamento de defesa nos atos expropriatórios, no âmbito do direito social à moradia, pressuposto constitucional assegurado no art. 6º da Constituição da República.

Pelo exposto, **defiro** o pedido de antecipação da tutela recursal, para determinar a suspensão da execução extrajudicial, nos termos da Lei n. 9.514/97, em qualquer dos seus atos expropriatórios, notadamente na realização dos leilões, e, no caso de estes já terem ocorrido, nos atos subsequentes, até o pronunciamento definitivo sobre o mérito da causa.

Oficie-se ao MM. Magistrado prolator da decisão recorrida, para conhecimento e cumprimento.



Comunique-se, com urgência, pela via oficial mais expedita, ao Sr. Presidente da Caixa Econômica Federal, para fins de ciência e cumprimento desta decisão.

Publique-se.

Intime-se a Caixa Econômica Federal na forma do art. 1.019, II, do CPC.

Brasília/DF, data da assinatura eletrônica.

Desembargador Federal **RAFAEL PAULO**

Relator

