



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da Primeira Região
Processo Judicial Eletrônico

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) 1014174-21.2026.4.01.0000

PROCESSO REFERÊNCIA: 1020802-02.2026.4.01.3500

AGRAVANTE: CLEIDE FLORENCIO DE BRITO

Advogado do(a) AGRAVANTE: FABRICIO SILVA SOARES DE MAGALHAES - GO56838-A

AGRAVADO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, interposto pela parte autora, em face de decisão (fls. 228 e 229 dos autos principais) na qual, em sede de ação anulatória de execução extrajudicial de contrato de mútuo imobiliário com alienação fiduciária em garantia, foi indeferido o pedido de tutela de urgência para suspender os efeitos do ato de consolidação da propriedade do imóvel situado na Rua Alice Josefa, Quadra 7, Lote 52, Bairro Boa Vista II, Pontalina/GO, objeto da Matrícula 13.544 no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pontalina/GO, mantendo-se o demandante na posse do imóvel.

Na peça recursal (fls. 4/11), a parte autora agravante alega, em síntese, a ocorrência de violação ao art. 489, § 1.º, inciso IV e VI, do CPC/2015, sob o argumento de que a decisão agravada não teria enfrentado os argumentos centrais abordados na petição inicial, os quais seriam, em tese, capazes de infirmar a conclusão adotada. Aponta que o pedido de medida liminar fundamentou-se na alegação de nulidade da intimação para a purgação da mora, em razão da ausência de esgotamento das tentativas de intimação pessoal, já que havia outro endereço conhecido, constante no contrato, que não foi diligenciado, o que teria invalidado a adoção prematura da via editalícia.

Prossegue para sustentar a nulidade da intimação para a purgação da mora, ainda, por terem as diligências sido realizadas apenas em horário comercial, além de a publicação dos editais terem sido promovidas em meio eletrônico (diário registral), e não em jornal de grande circulação local ou em comarca de fácil acesso, o que refletiria ofensa ao art. 26, § 4.º, da Lei 9.514/97. Assevera a impossibilidade de exigência de garantia da dívida como condição para a discussão quanto às nulidades apontadas e o perigo de dano ao direito à moradia, mencionando que a tutela de urgência foi requerida antes do primeiro leilão. Donde requer a suspensão dos efeitos do ato de consolidação da propriedade do imóvel e demais atos expropriatórios, até o final julgamento de mérito.

Postergada a apreciação do pedido de tutela recursal (fl. 13), a parte agravada apresentou contraminuta (fls. 34/37).

Em petição apartada, terceiros interessados, na condição de arrematantes do



imóvel em leilão extrajudicial ocorrido em abr./2026, informaram o ajuizamento de ação de imissão na posse, destacando a regularidade da aquisição da propriedade e a necessidade de proteção aos direitos dos terceiros adquirentes de boa-fé (fls. 17/19).

Em novo peticionamento, os terceiros adquirentes do imóvel notificaram o deferimento de tutela de urgência nos autos da ação de imissão de posse, determinando a imissão dos petionários na posse do imóvel arrematado (fls. 52/56).

Por meio de petição, a parte recorrente reitera o pedido de tutela provisória, comunicando fato superveniente relevante, consistente na decisão liminar de imissão na posse proferida no Processo 5455600-20.2026.8.09.0129, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Pontalina/GO, anteriormente relatada. Postula, em acréscimo, o sobrestamento de qualquer ato de desocupação, imissão compulsória, arrombamento, uso de força policial ou cobrança de taxa de ocupação, fundado na consolidação da propriedade objeto da ação originária, enquanto pendente a análise da validade do procedimento extrajudicial discutido nos processo originário.

Continua para requerer, ainda, a expedição de ofício ao Juízo da Vara Cível da Comarca de Pontalina/GO (Processo 5455600-20.2026.8.09.0129), comunicando a concessão de efeito suspensivo, para fins de sobrestamento do cumprimento do mandado de desocupação e imissão na posse. Pugna, subsidiariamente, a suspensão do cumprimento do mandado de desocupação e imissão compulsória, até a apreciação colegiada do presente recurso (fls. 57/67).

Feito esse breve relato, **passo a decidir.**

O relator pode atribuir efeito suspensivo ao agravo de instrumento ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal (CPC/2015, art. 932, inciso II; art. 995, parágrafo único, e art. 1.019, inciso I, c/c o RITRF 1.ª Região, art. 29, inciso XXIV). No que tange ao efeito suspensivo, este pode ser concedido se o recorrente demonstrar a probabilidade de provimento do recurso ou se, sendo relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação (CPC/2015, art. 1.012, § 4.º, aplicável por analogia).

No que se refere à medida antecipatória da tutela, impende pontuar que o art. 300 do CPC/2015 dispõe que o juiz concederá a tutela de urgência, desde que se convença da existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito (plausibilidade jurídica) e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação).

No caso, em juízo de cognição sumária, inerente ao atual momento processual, constata-se a presença dos requisitos exigidos para deferimento da medida pretendida.

Como se sabe, o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento submetido ao regime dos recursos repetitivos (Tema 1.095), fixou a tese de que, “[e]m contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor” (cf. REsp 1.891.498/SP, Segunda Seção, da relatoria do ministro Marco Buzzi, DJ 19/12/2022.)

Ainda sobre o ponto, não se pode ignorar a orientação jurisprudencial no sentido de que “[a] inversão do ônus da prova nos termos do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do



Consumidor é regra de instrução, não sendo automaticamente deferida, senão quando presentes a verossimilhança das alegações ou a hipossuficiência do consumidor. Precedentes” (cf. STJ, AgInt no AREsp 2.388.832/SP, Quarta Turma, da relatoria da ministra Maria Isabel Gallotti, DJ 18/04/2024).

Dito isso, tem-se que, de acordo com a Lei 9.514/97, “[v]encida e não paga a dívida, no todo ou em parte”, é deflagrada a execução extrajudicial do contrato de mútuo com alienação fiduciária em garantia, mediante a constituição do devedor em mora, “e, se for o caso” do “terceiro fiduciante”, com a consolidação da “propriedade do imóvel em nome do fiduciário” (art. 26).

No processamento da execução extrajudicial, a lei estabelece que “o devedor, e se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados [...] pelo oficial do registro de imóveis competente” a purgar a mora “[a] satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento”, Lei 9.514/97, art. 26, § 1.º).

A lei, em sequência, estabelece que a intimação para purgação da mora “será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante”, com a advertência 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)” (art. 26, § 3.º).

Frustrada a intimação pessoal, é autorizada 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”, caso “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”, mediante certificação do fato pelo “serventuário encarregado da diligência”, com a devida informação ao oficial de registro de imóveis (art. 26, § 4.º).

Nessa contextura, o STJ fixou as seguintes premissas para a interpretação e aplicação dessa normatização: “[a] intimação pessoal [...] 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” (cf. REsp 1.906.475/AM, Terceira Turma, da relatoria da ministra Nancy Andrighi, DJ 20/05/2021).

Além disso, cumpre ressaltar que, nas relações contratuais, é dever do devedor manter seu endereço atualizado no banco de dados do credor, até a extinção da obrigação (Cf. STJ, AgInt no AgInt no AREsp 1.968.086/PR, Quarta Turma, da relatoria do ministro João Otávio de Noronha, DJ 12/06/2024; REsp 1.854.329/RO, Terceira Turma, da relatoria do ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJ 29/04/2022; TRF1, AC 1004140-47.2023.4.01.3506, Décima Primeira Turma, da relatoria do desembargador federal Pablo Zuniga Dourado, PJe 7/07/2025.).



Nesse contexto, o entendimento jurisprudencial do STJ firmou-se no sentido de que a intimação por edital para fins de purgação da mora pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor. Dessa forma, a ausência de comprovação do exaurimento dos meios para localização dos devedores fiduciários impede a validação da intimação editalícia, nos moldes do art. 26, § 4.º, da Lei 9.514/97 (Cf. AgInt no AREsp 2.925.916/MG, Quarta Turma, da relatoria do ministro Raul Araújo, *DJ* 08/04/2026; REsp 1.906.475/AM, julg. cit.; AgInt no AREsp 1.281.959/MG, Quarta Turma, da relatoria do ministro Marco Buzzi, *DJ* 28/06/2019; REsp 1.367.179/SE, Terceira Turma, da relatoria do ministro Ricardo Villas Boas Cueva, *DJ* 16/06/2014.).

No mesmo rumo de ideias, esta Corte Regional assentou o posicionamento de que, provado que a intimação para purgação da mora não obedeceu a essa conformação, é nulo o ato e, por arrastamento, todos os subsequentes (Cf. TRF1, AC 1009851-51.2024.4.01.4200, Décima Primeira Turma, da relatoria do desembargador federal Rafael Paulo Soares Pinto, *PJe* 28/05/2025; AC 1002910-48.2024.4.01.3501, Sexta Turma, da relatoria do desembargador federal Flávio Jaime de Moraes Jardim, *PJe* 07/05/2025.).

Além disso, este Tribunal Federal já se manifestou pela ilegalidade da intimação do devedor realizada apenas em um dos endereços indicados no contrato ou no banco de dados do credor fiduciário, uma vez que o recurso à via editalícia pressupõe o esgotamento de todos os meios disponíveis para a efetivação do ato de intimação do devedor (Cf. TRF1, AC 0001494-13.2006.4.01.3301, Quinta Turma, da relatoria da desembargadora federal Daniele Maranhão Costa, *DJ* 24/07/2018.).

À derradeira, quanto ao ônus da prova de ausência ou nulidade da intimação para a purgação da mora ou da notificação dos leilões, impende mencionar que o procedimento de consolidação tramita no cartório de registro de imóveis e seu acesso é amplamente garantido ao devedor fiduciário. De modo que compete ao devedor diligenciar a obtenção, junto ao cartório, de cópia integral do processo administrativo de consolidação e instruir os autos com elementos objetivos aptos a demonstrar a irregularidade do procedimento, o que afasta eventual alegação de prova negativa ou diabólica. (Cf. TRF1, AC 1004140-47.2023.4.01.3506, Décima Primeira Turma, da relatoria do desembargador federal Pablo Zuniga Dourado, *PJe* 07/07/2025; AC 1001343-98.2023.4.01.3506, Décima Primeira Turma, da relatoria do desembargador federal Pablo Zuniga Dourado, *PJe* 1.º/07/2025; AI 1020571-33.2025.4.01.0000, decisão monocrática do desembargador federal Flávio Jaime de Moraes Jardim, *PJe* 26/06/2025; AC 1004554-62.2020.4.01.3308, Décima Primeira Turma, da relatoria do desembargador federal Newton Pereira Ramos Neto, *PJe* 11/06/2025.)

Por isso, não socorre ao mutuário eventual alegação de que a instituição financeira, por presumível privilégio técnico ou econômico, deve arcar com as consequências de eventual vazío probatório do fato constitutivo do direito, em aplicação automática do princípio da inversão do ônus da prova. Isso porque, em linhas gerais, a má-fé não se presume; tem de ser atestada, ainda que indiciariamente. Não se pode, portanto, presumir que a instituição financeira pratica, usualmente, ilegalidades. E mais: a ausência ou nulidade do ato de intimação para purgação da mora prova-se, entre outros, pelo exame do processo administrativo, cuja cópia, como já dito, pode ser obtida junto ao cartório de registro mediante simples solicitação do mutuário. (Cf. TRF1, AG 1008760-76.2025.4.01.0000, decisão monocrática do desembargador federal Newton Pereira Ramos Neto, *PJe* 19/03/2025.)



Fixadas tais premissas, na concreta situação dos autos, assiste razão à parte autora agravante, na medida em que **não houve o devido e necessário esgotamento de todas as diligências e tentativas de intimação pessoal da parte agravante para a purgação da mora, especialmente por não ter a parte agravada diligenciado no endereço constante do contrato e do banco de dados da instituição financeira, no qual residia o devedor ao tempo da formalização da avença, a saber: Av B, 999, Quadra 6, Lote 6, Setor Clube, Pontalina/GO, CEP 75620-000** (fls. 51, 66 e 69 dos autos principais).

De se ver que as certidões exaradas por agentes públicos de serventias extrajudiciais gozam de fé pública, sendo ônus de quem alega a falsidade comprová-la. Nessa esteira, depreende-se do acervo probatório a existência de 3 (três) diligências realizadas apenas no endereço do imóvel objeto do contrato, todas em horário comercial (fl. 73 dos autos principais). Donde se conclui que não houve tentativa de intimação no outro endereço constante no contrato e no banco de dados da credora, nem por carta com AR e nem investida para intimação por hora certa após, ao menos, a realização de diligências na vizinhança, o que demonstra a probabilidade do direito diante da adoção da intimação editalícia sem o esgotamento de todas as tentativas de intimação pessoal.

Esse o cenário, considerando a orientação jurisprudencial firmada sobre a matéria, em exame de cognição sumária, deve ser reconhecida a nulidade da intimação por edital da parte agravante para a purgação a mora e, por arrastamento, do processo de consolidação da propriedade do imóvel e de todos os atos expropriatórios subsequentes.

O *periculum in mora* (perigo na demora) afigura-se evidente, visto que já foi proferida decisão liminar em ação de imissão na posse, ajuizada por terceiros arrematantes do imóvel em leilão extrajudicial realizado após o ajuizamento da ação anulatória originária, determinando a desocupação do bem no prazo de 60 (sessenta) dias. Referida decisão foi publicada em meio digital na data de 27/05/2026, no Processo 5455600-20.2026.8.09.0129, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Pontalina/GO (fls. 68/71).

À vista do exposto, e presentes os requisitos autorizadores, **defiro o pedido de tutela provisória recursal para suspender os efeitos do ato de consolidação da propriedade do imóvel situado na Rua Alice Josefa, Quadra 7, Lote 52, Bairro Boa Vista II, Pontalina/GO (Matrícula 13.544), e de todos os atos expropriatórios subsequentes, mantendo-se a parte agravante na posse do imóvel, até final julgamento de mérito na origem** (CPC/2015, art. 932, inciso II, c/c o RITRF 1.^a Região, art. 29, inciso XXIV).

Comunique-se, com urgência, ao Juízo da Vara Cível da Comarca de Pontalina/GO (Processo 5455600-20.2026.8.09.0129).

Publique-se. Intimem-se as partes, **servindo esta decisão como mandado judicial para cumprimento**. Comunique-se ao Juízo de origem.

Após, e já apresentada a contraminuta (fls. 34/37), retornem conclusos os autos para julgamento do mérito do recurso. Cumpram-se.

Brasília/DF, 11 de junho de 2026.

Desembargador Federal FLÁVIO JAIME DE MORAES JARDIM
Relator em substituição (RITRF1, art. 123, inciso I.)

