



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Santa Rosa

RUA SANTO ANGELO, 166 - Bairro: CENTRO - CEP: 98780-076 - Fone: (55)3511-8315
JFRS.JUS.BR - Email: RSSR001@JFRS.JUS.BR

PROCEDIMENTO COMUM Nº 5003521-39.2022.4.04.7115/RS

AUTOR: -----

AUTOR: -----

RÉU: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de ação anulatória ajuizada por -----
----- e ----- em face da **CAIXA ECONÔMICA
FEDERAL - CEF**, postulando, em sede de tutela de urgência, a
suspensão de procedimento de execução e a declaração de nulidade da
consolidação da propriedade uma vez que os autores não foram intimados
pessoalmente para que pudessem efetuar a purga da Mora, bem como a
suspensão dos leilões realizados em 03/10/2022 e 18/10/2022 e seus
efeitos, em relação ao imóvel objeto de financiamento junto à CEF,
localizado na Avenida ----- Qd ----- Lote -----, N. -----, Centro
- Cep: -----, São Martinho - Rio Grande Do Sul, devidamente descrito
na matrícula nº ----- do Registro de Imóveis de São Martinho. Ainda,
pugnam pela tutela a determinação ao réu para se abster de negativar os
dados dos autores e a manutenção na posse do bem.

Passo a análise do pedido de tutela de urgência.

1. Da Legitimidade Ativa

Inicialmente, verifico que o contrato objeto autor autos foi
firmado em nome de pessoa jurídica, tendo os autos constado como
fiduciantes (1.18).

Desse modo, determino a intimação dos autores para que,
em emenda à petição inicial, no prazo de 15 (quinze) dias, corrijam o
polo ativo da demanda, incluindo também a pessoa jurídica, devendo
trazer procuração, contrato social e, se for o caso de postular gratuidade
judiciária, comprovante de imposto de renda da empresa.

2. Da Tutela de Urgência

Os requisitos para se alcançar uma providência de índole cautelar são, basicamente, um dano potencial, vale dizer, um risco que corre o processo principal de não ser útil ao interesse demonstrado pela parte, o qual deve ser objetivamente apurável, além da plausibilidade do direito substancial invocado, ou seja, a probabilidade do direito:

Art. 300. 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.

No caso, em breve síntese, os requerentes aduzem que firmaram com a parte ré contrato de financiamento de imóvel com alienação fiduciária, contudo, no após o atraso de alguns prestações, foram surpreendidos com a consolidação da propriedade em face da CEF e de que o bem seria levado à leilão, no dia 03/10/2022, sem qualquer notificação.

A alienação fiduciária de coisa imóvel está prevista na Lei nº 9.514/97, em especial nos artigos 23 e 24, modalidade de garantia na qual a propriedade resolúvel permanece com a Caixa Econômica Federal, que se mantém como proprietária, transferindo somente a posse ao devedor.

Adimplindo o devedor a integralidade da dívida, a propriedade resolve-se em seu favor, nos termos do art. 25 da Lei nº 9.514/97.

Por outro lado, no caso de inadimplemento, a Lei nº 9.514/97 prevê procedimento de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, nos termos do art. 26 e seguintes:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo 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.

§ 3^o-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)*

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

§ 4^o *Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador 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 durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)*

§ 5^o *Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.*

§ 6^o *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.*

§ 7^o *Decorrido o prazo de que trata o § 1^o 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)*

§ 8^o *O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

Em relação à notificação para purga da mora, prevista no art. 26, § 1^o, da Lei nº 9.514/97, esta deve ser pessoal, não sendo válida a comunicação pela imprensa oficial.

No caso, em que pese os autores referirem que não foram

notificados, consta expressamente anotado pelo Oficial do Registro de Imóveis que a consolidação da propriedade foi instruída com certidão de decurso de prazo sem purgação da mora pelos autores inadimplentes (1.20, p. 05).

Nesse contexto, diante de inadimplência que levou à consolidação da propriedade e à múngua da comprovação do depósito do valor integral da dívida cobrada pelo agente financeiro para elidir a mora, não cabe, *a priori*, impor à CEF qualquer óbice a que exerça seu direito de credor fiduciário.

No que tange à possibilidade de purga da mora, cabe salientar que a Lei nº 13.465, de 11.07.2017, contou com alteração legislativa, de modo a admitir a purga da mora apenas até a consolidação da propriedade (art. 26-A, §2º, da Lei 9.514/97, com redação dada pela Lei 13.465/17). Antes da alteração legislativa, a jurisprudência admitia a purga da mora mesmo após a consolidação da propriedade, até o registro de eventual carta de arrematação:

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa

Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

(...)

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

(...)

*Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público **leilão** para a alienação do imóvel.*

(...)

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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 devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos 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 ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

(...)

Art. 39. Às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei: (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017) (Grifei)

Assim, até a realização do leilão poderá a parte autora exercer, de acordo com a Lei nº 13.465/2017, **o direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data de realização do segundo leilão**, estabelecendo, por conseguinte, obrigatoriedade de comunicação a ele das datas, horários e locais dos leilões, em conformidade com os §§ 2º-A e 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/97, acrescidos pela referida Lei.

Nesse ponto, não há nos autos, à míngua de outros elementos, prova de notificação do leilão.

Desse modo, considerando a data apazada para o leilão, o que pode ocasionar dano irreparável e risco ao resultado útil do processo, adoto a medida de suspensão dos atos expropriatórios por cautela.

Outrossim, reforço que não há perigo na irreversibilidade da medida, porquanto continuará o imóvel servindo como garantia do débito, visto que se trata tão-somente de **suspensão** dos atos expropriatórios, que poderão ter prosseguimento em eventual decisão que revogue a presente medida.

Diante disso, **defiro o pedido de tutela provisória** para determinar a **SUSPENSÃO** dos atos expropriatórios relativamente ao

imóvel matrícula nº 3.571 do Ofício do Registro de Imóveis de São Martinho/RS.

Intimem-se as partes, sendo que a autora, para proceder à regularização do polo ativo.

Comunique-se a presente decisão ao Registro de Imóveis de São Martinho, servindo cópia da presente como ofício.

3. Defiro o benefício de gratuidade judiciária aos autores.

4. Determino a intimação da parte autora para, no prazo de 10 (dez) dias, emendar a petição inicial, indicando expressamente quais cláusulas contratuais pretende revisar.

5. Deixo de designar a audiência de conciliação de que trata o art. 334 do CPC/2015, por não vislumbrar a possibilidade de acordo.

6. Cite-se a CEF para responder, no prazo de 15 (quinze) dias, contados na forma do art. 335, III, do Código de Processo Civil, momento em que deverá juntar aos autos a **planilha de evolução do financiamento e documentos acerca da consolidação da propriedade e do leilão, mormente esclarecendo acerca de notificação aos autores.**

7. Após, alegando a ré alguma das hipóteses dos artigos 337 ou 350 do CPC/2015, intime-se a parte autora para réplica, no prazo de 10 (dez) dias, ocasião em que deverá declinar, sob pena de preclusão, as provas que pretende produzir.

8. Tudo cumprido e nada sendo requerido, façam-me os autos conclusos para sentença.

Documento eletrônico assinado por **RAFAEL LAGO SALAPATA, Juiz Federal Substituto**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **710016396349v12** e do código CRC **ed5a06a5**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): RAFAEL LAGO SALAPATA Data
e Hora: 6/10/2022, às 14:19:51

5003521-39.2022.4.04.7115

710016396349.V12