



Número: **1015530-43.2023.4.06.3807**

Classe: **PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Órgão julgador: **Juizado Especial Cível e Criminal Adjunto à 1ª Vara Federal da SSJ de Montes Claros-MG**

Última distribuição : **18/12/2023**

Valor da causa: **R\$ 42.525,00**

Assuntos: **Espécies de Contratos, Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ALEX DOS SANTOS NEVES (AUTOR)		VAGNER MASCHIO PIONORIO (ADVOGADO)	
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
15081 23884	03/05/2024 14:30	<a href="#">Decisão</a>	Decisão



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
**Subseção Judiciária de Montes Claros-MG**  
Juizado Especial Cível e Criminal Adjunto à 1ª Vara Federal da SSJ de Montes Claros-MG

**PROCESSO:** 1015530-43.2023.4.06.3807

**CLASSE:** PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

**POLO ATIVO:** ALEX DOS SANTOS NEVES

**REPRESENTANTES POLO ATIVO:** VAGNER MASCHIO PIONORIO - SP392189

**POLO PASSIVO:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

## DECISÃO

Trata-se de ação cominatória ajuizada por **ALEX DOS SANTOS NEVES** em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** em que pretende a anulação da consolidação da propriedade em favor da CEF, ao fundamento de que não foi notificado para purgar a mora.

Formula pedido de tutela de urgência para “*serem suspensos os atos expropriatórios sobre o imóvel, anulando-se a consolidação da propriedade, bem como seja autorizada o depósito para purgar a mora, haja vista não ter ocorrido a intimação do Autor oportunamente*”.

No mérito, entre outros requerimentos, pugna pela confirmação da decisão de tutela de urgência.

Instruiu a inicial com procuração e documentos.

Requeru a gratuidade judiciária.

Em atenção ao despacho de Id 1481475891, a parte autora justificou o valor atribuído à causa.

**É o breve relato.**

**DEFIRO** a emenda à inicial em Id 1488984358, fixando à causa o valor de R\$55.232,94. Anote-se no sistema processual.

Passo à análise da tutela de urgência requerida.



Nos termos do art. 300 do CPC/15, “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 presente caso**, as partes celebraram entre si, em 21/07/2011, Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária (contrato nº 855551367369), cujo valor estipulado foi de R\$53.500,00, sendo concedido um desconto de R\$10.975,00, resultando o valor da dívida em R\$ 42.525,00.

Verifica-se na Cláusula Décima Quarta do supracitado contrato que, “em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) alienam à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, ao final descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da **Lei 9.514/97**” (**destaquei**).

A respeito do procedimento de execução extrajudicial da garantia, estabelece o art. 26, §§ 1º e 7º, da Lei 9.514/97:

*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.*

(...)

*§ 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.*

*Não purgada a mora no prazo concedido, promove-se a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que deverá, então, promover leilão público para a alienação do imóvel, conforme disposto no art. 27 do aludido diploma legal.*

A Lei 13.465/17 (em vigor a partir de 12/07/2017) acrescentou o § 2º-B ao art. 27 da Lei 9514/97, que dispõe:

*Art. 27 (...) § 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.*

Para assegurar o exercício do direito de preferência pelo devedor, foi incluído pela Lei 13.465/17 o § 2º-A ao art. 27 da Lei 9514/97, que prevê que “as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico”.

Note-se, portanto, que, após a consolidação da propriedade, a Lei 9514/97, com as alterações implementadas pela Lei 13.465/17, somente prevê a possibilidade de o devedor fiduciante exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido das demais despesas e encargos previstos no § 2º-B ao art. 27 da Lei 9514/97.

Ressalto que, antes do advento da Lei 13.465/17, por aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-lei 70/66, admitia-se que o devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgasse o débito. Nesse sentido, dispunha expressamente o art. 39, II, da Lei 9514/97, em sua redação originária: “Art. 39. Às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei: (...) aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei n. 70, de 21 de novembro de 1996”.

A respeito:

*1. Cinge-se a controvérsia a examinar se é possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário.*

*2. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação.*

*3. Considerando-se que o credor fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não incorpora o bem alienado em seu patrimônio, que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que a principal finalidade da alienação fiduciária é o adimplemento da dívida e a ausência de prejuízo para o credor, a purgação da mora até a arrematação não encontra nenhum entrave procedimental, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966.*

*4. O devedor pode purgar a mora em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966). Aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário a que se refere a Lei nº 9.514/1997 (STJ – Terceira Turma - REsp 1462210 / RS – Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva – Data do julgamento: 18/11/2014 – DJe 25/11/2014).*

Entretanto, a Lei 13.465/17 expressamente afastou a possibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ao dar nova redação ao art. 39, II, da Lei 9514/97, estabelecendo que as disposições dos art. 29 a 41 do Decreto-lei 70/66 aplicam-se exclusivamente aos procedimentos de execução



de créditos garantidos por hipoteca.

Nesse ponto, não se pode olvidar que as disposições legais referentes à purgação da mora integram o contrato de financiamento imobiliário, de modo que as alterações trazidas pela Lei 13.465/17 à Lei 9514/97 somente são aplicáveis aos contratos firmados após o início de sua vigência (12/07/2017), sob pena de violação ao ato jurídico perfeito (art. 5º, XXXVI, da CF/88).

A esse respeito, deve ser esclarecido que, embora a Lei 13.465/17 tenha inovado parcialmente na disciplina do procedimento de execução extrajudicial da garantia, não é cabível invocar a sua aplicabilidade imediata sob o argumento de que se cuida de norma de natureza procedimental. Isso porque, como já exposto, o regramento alusivo à purgação da mora contempla normas de direito material, já incorporadas ao contrato celebrado, não podendo ser modificado sob pena de violação ao ato jurídico perfeito.

**Em suma: nos contratos de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário celebrados antes de 12/07/2017, admite-se a purgação da mora, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, por aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-lei 70/66, sendo incabível invocar o disposto no art. 39, II, da Lei 9514/97 com redação dada pela Lei 13.465/17.**

Ressalto que não há qualquer inconstitucionalidade na possibilidade de execução extrajudicial da garantia, não havendo ofensa aos princípios do contraditório, da ampla defesa, do devido processo legal e da inafastabilidade da apreciação jurisdicional, porquanto é possível o controle judicial, ainda que posterior, acerca da legalidade do aludido procedimento, estando ao alcance do devedor os meios processuais para a tutela de seus direitos. A esse respeito, o STF fixou a seguinte tese no julgamento do Tema 982 com repercussão geral: *“É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal”* (STF – Tribunal Pleno – RE 860.631 SP – Rel. Min. Luiz Fux – Julgamento: 26/10/2023).

**Todavia, para a validade do processo de execução extrajudicial, devem ser observadas rigorosamente as regras procedimentais previstas no referido diploma normativo, notadamente as que se referem à notificação dos devedores, sob pena de nulidade.**

Nessa linha, o § 3º do art. 26 da Lei 9514/97 estabelece que a intimação do devedor fiduciante para purgação da mora será feita pessoalmente, 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.

A Lei 13.465/2017 (em vigor a partir de 12/07/2017) incluiu o § 3º-A ao art. 26 da Lei 9514/97, possibilitando a intimação do devedor por hora cerca no caso de suspeita de ocultação.



Nos termos do § 4º do art. 26 da Lei 9514/97, “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 noutro 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”.

Não purgada a mora no prazo concedido, promove-se a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que deverá, então, promover leilão público para a alienação do imóvel, conforme disposto no art. 27 do aludido diploma legal.

Registro, ainda, que, para garantir o direito ao mutuário de purgar a mora mesmo a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário (nos contratos celebrados antes de 12/07/2017, repito), é necessária sua intimação pessoal acerca das datas de realização dos leilões extrajudiciais. Nesse sentido:

*Nos contratos de alienação fiduciária de coisa imóvel, regidos pela Lei nº 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes (STJ – Quarta Turma - AgInt no AREsp 1109712 / SP – Rel. Min. Luís Felipe Salomão – Data do julgamento: 24/10/2017 – DJe 06/11/2017).*

Em relação aos contratos celebrados a partir de 12/07/2017, para assegurar o exercício do direito de preferência do devedor previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei 9514/97, deve ser observado o disposto no § 2º-A do referido dispositivo, que prevê que “as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico”.

Entretanto, impende apontar que, em observância ao princípio da instrumentalidade das formas, a ausência de notificação do devedor fiduciante acerca das datas dos leilões, seja para purgar a mora, seja para exercer o direito de preferência, não conduz automaticamente à nulidade da execução extrajudicial se ele não se propõe a pagar os valores devidos. Isso porque tais notificações não são um fim em si mesmo, tendo a finalidade, justamente, de levar o devedor a regularizar seus débitos. Com efeito, a pretensão voltada a anular o procedimento extrajudicial por questões formais, sem qualquer intenção de cumprir suas obrigações contratuais, não pode ser acolhida por ser violadora do princípio da boa-fé objetiva.

Destaco que é cabível a purgação da mora somente até a assinatura do auto de arrematação, uma vez que, a partir daí, a relação contratual se extingue, havendo direito do terceiro adquirente a ser observado.

Para fins de purgação da mora, deve haver o depósito integral de todas as prestações vencidas 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, conforme estabelece o § 1º do art. 26 da Lei 9514/97, além dos 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, inclusive custas e emolumentos, uma vez que tais despesas surgiram em razão de sua mora.

Para fins de exercício do direito de preferência nos contratos celebrados a partir da Lei 13.465/17, deve haver o depósito do preço correspondente ao valor da dívida e demais despesas indicadas no § 2º-B do art. 27 da Lei 9514/97.

**No caso em apreço**, alega o requerente que *“em momento algum foi notificado para purgar a mora, o que torna a consolidação da propriedade e demais atos posteriores nulos de pleno direito”*.

O requerente ainda ressalta que *“o objetivo da presente ação é simplesmente obter a procedência do pedido de obrigação de fazer, para que a Ré permita o autor purgar a mora do débito, reobtendo a titularidade do imóvel objeto da lide”*.

A despeito de o requerente não juntar prova suficiente a corroborar suas alegações, presumo que o autor está inadimplente e pretende purgar a mora, devendo, portanto, observar os valores acima referidos para essa finalidade.

Nessa linha, a fim de viabilizar a conciliação entre as partes, hei por bem determinar a suspensão de eventuais atos expropriatórios relacionados ao imóvel objeto do presente feito, **mas com eficácia até a data da audiência de conciliação, quando o autor terá a oportunidade de purgar a mora.**

Diante do exposto, **DEFIRO PARCIALMENTE A TUTELA ANTECIPADA**, a fim de determinar à CEF que se abstenha de praticar eventuais atos expropriatórios em relação ao imóvel objeto da lide até a ulterior deliberação deste Juízo após a audiência de conciliação, bem como para que oportunize ao autor purgar a mora mesmo após a consolidação da propriedade, salvo se o imóvel já houver sido alienado a terceiros. A CEF deverá analisar se é cabível, nos termos legais, a utilização de saldo do FGTS para amortização da dívida. Os valores a serem computados para fins de purgar a mora estão acima apontados.

**Intime-se a CEF para que cumpra a presente decisão**, sem prejuízo de sua posterior citação para audiência de conciliação.

À Secretaria para designação de audiência de conciliação, a se realizar na Seção de Conciliação desta Subseção Judiciária, devendo as partes comparecer pessoalmente, ou através de representante com poderes específicos para negociar e transigir, devidamente acompanhadas de advogado ou defensor público.

Cite(m)-se o(a)(s) requerido(a)(s) para que compareça(m) à audiência designada, devendo a requerida comparecer, sob pena de revelia.

**Realizada a audiência, venham os autos conclusos para reanálise da presente decisão.**



**Defiro** os benefícios da gratuidade da justiça à parte autora.

Registro feito eletronicamente.

Publique-se. Intimem-se.

Montes Claros/MG, data do registro.

(Documento assinado digitalmente)

**LEÔNDER MAGALHÃES DA SILVA**

**Juiz Federal Substituto**

