



Número: **1002560-45.2024.4.01.3506**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Formosa-GO**

Última distribuição : **06/07/2024**

Valor da causa: **R\$ 108.000,00**

Assuntos: **Pagamento em Consignação, Sustação/Alteração de Leilão, Caução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
SILANICE VELOSO DE SOUZA (AUTOR)		DANIEL PIMENTA QUEIROZ (ADVOGADO)		
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REU)		DIRCEU MARCELO HOFFMANN registrado(a) civilmente como DIRCEU MARCELO HOFFMANN (ADVOGADO) GIOVANNI CAMARA DE MORAIS (ADVOGADO)		
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
2186815660	20/05/2025 16:49	Sentença Tipo A	Sentença Tipo A	Interno



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Subseção Judiciária de Formosa-GO
Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Formosa-GO

SENTENÇA TIPO "A"

PROCESSO: 1002560-45.2024.4.01.3506
CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)
POLO ATIVO: SILANICE VELOSO DE SOUZA
REPRESENTANTES POLO ATIVO: DANIEL PIMENTA QUEIROZ - GO64931
POLO PASSIVO:CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF
REPRESENTANTES POLO PASSIVO: GIOVANNI CAMARA DE MORAIS - MG77618 e
DIRCEU MARCELO HOFFMANN - GO16538

SENTENÇA

I – RELATÓRIO

Trata-se de ação declaratória de nulidade de consolidação da propriedade e dos atos subsequentes, proposta por Silanice Veloso de Sousa em face da CEF, com o objetivo de obter a anulação da consolidação da propriedade fiduciária e do procedimento de execução extrajudicial relacionado ao imóvel matriculado sob o nº 75.785, objeto de contrato de compra e venda com mútuo e alienação fiduciária em garantia, firmado no âmbito do SFH.

A parte autora sustenta que, em razão de dificuldades financeiras, deixou de adimplir algumas parcelas do contrato, o que resultou na consolidação da propriedade do bem em favor da instituição financeira. Alega, contudo, que não foi devidamente intimada para purgar a mora, em violação às exigências legais previstas na Lei nº 9.514/1997, o que implicaria a nulidade de todo o procedimento extrajudicial subsequente. Requereu, ainda, a concessão da gratuidade de justiça e manifestou intenção de produzir todas as provas admitidas em direito. Foram juntados aos autos procuração e documentos pertinentes.

Por meio da decisão de ID 2137189419, foi indeferido o pedido de tutela de urgência, mas deferida a gratuidade de justiça.

Devidamente citada, a CEF apresentou contestação (ID 2140184012), na qual impugnou o pedido de gratuidade de justiça, arguiu preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, defendeu a legalidade do procedimento extrajudicial, pugnando pela improcedência dos



pedidos. Também requereu a produção de todos os meios de prova em direito admitidos.

A parte autora apresentou réplica (ID 2142178878).

É o relatório. Decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Saneamento e Organização do Processo

Nos termos do art. 357 do Código de Processo Civil, incumbe ao juiz resolver questões processuais pendentes, delimitar os pontos controvertidos de fato e de direito e decidir sobre a necessidade de produção de provas.

2.1.1. Da Produção Probatória

A análise dos documentos acostados aos autos revela-se suficiente à formação do convencimento judicial, sendo prescindível a produção de outras provas. Assim, dispensa-se a instrução probatória.

2.1.2. Do Julgamento Antecipado do Mérito

Diante da desnecessidade de dilação probatória, impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos moldes do art. 355, inciso I, do CPC.

2.1.3. Questões Processuais Preliminares

Ilegitimidade Passiva

A preliminar suscitada pela CEF revela-se manifestamente improcedente. A presente demanda visa à anulação da consolidação da propriedade fiduciária do imóvel e do correspondente leilão extrajudicial, ambos realizados sob a responsabilidade da instituição financeira requerida, o que atrai, inequivocamente, sua legitimidade passiva. Rejeita-se, pois, a preliminar.

Impugnação à Gratuidade de Justiça

A CEF impugnou o pedido de concessão da gratuidade judiciária sob o argumento de ausência de comprovação da hipossuficiência econômica da parte autora. Contudo, a impugnação não veio acompanhada de qualquer elemento idôneo apto a afastar a presunção legal de veracidade da declaração de insuficiência financeira, nos termos do art. 99, § 3º, do CPC. Assim, mantém-se o deferimento da gratuidade de justiça.

Superadas as questões processuais, passo ao exame do mérito.

2.2. Do Mérito

2.2.1. Do Regime da Alienação Fiduciária em Garantia e das Formalidades

Legais

Nos contratos de alienação fiduciária em garantia regidos pela Lei nº 9.514/1997, a



inadimplência do devedor autoriza a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, desde que observados os requisitos legais, notadamente a intimação pessoal do devedor para purgar a mora, no prazo de quinze dias, por meio de oficial do competente cartório de registro de imóveis (art. 26).

Durante o referido prazo, o fiduciante pode elidir os efeitos da mora mediante o pagamento integral das prestações vencidas, encargos contratuais e legais, tributos, despesas condominiais, e demais encargos previstos em lei.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, antes da vigência da Lei nº 13.465/2017, aplicava-se subsidiariamente o art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, admitindo-se a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação. Com o advento da referida lei, contudo, essa possibilidade foi suprimida, passando o devedor fiduciante a dispor apenas do direito de preferência na aquisição do imóvel, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997 (REsp 1.649.595/RS).

Após a consolidação da propriedade, o credor fiduciário deve promover a alienação do bem em leilão extrajudicial, no prazo de 30 dias, observado o disposto no § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, que exige comunicação prévia ao devedor sobre as datas, horários e locais dos leilões, inclusive por endereço eletrônico, com o intuito de garantir o exercício do direito de preferência.

2.2.2. Da Regularidade do Procedimento de Consolidação no Caso Concreto

A controvérsia cinge-se à verificação da regularidade da intimação da parte autora para purgação da mora. A CEF alega, em contestação, que houve a devida notificação. Contudo, não apresentou qualquer documento que comprove o cumprimento da formalidade essencial prevista no art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

Determinou-se expressamente à requerida a juntada do procedimento extrajudicial completo, especialmente a comprovação da intimação pessoal da parte autora. A inércia da CEF, nesse ponto, atrai a incidência do art. 373, II, do CPC, impondo-lhe o ônus da prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora.

Assim, reputam-se verdadeiros os fatos narrados na exordial. A ausência de prova inequívoca da intimação pessoal invalida o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e, por conseguinte, todos os atos posteriores, inclusive os leilões eventualmente realizados.

Destaca-se que o AR de ID 2163455645, com a anotação de devolução por “não procurado”, refere-se à comunicação sobre os leilões, não suprimindo a exigência legal de intimação pessoal para purgar a mora.

Portanto, impõe-se a anulação do procedimento extrajudicial por vício insanável. Ressalte-se, contudo, que a CEF poderá iniciar novo procedimento, observadas, desta vez, todas as exigências legais. A eventual arrematação do imóvel deverá ser debatida em sede própria entre a CEF e terceiros eventualmente envolvidos, não competindo a este Juízo decidir sobre os efeitos civis da anulação perante terceiros de boa-fé.

A parte autora, por sua vez, deverá arcar com o pagamento das prestações



vencidas até a data da prolação da presente sentença, conforme art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.

III – DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para declarar a nulidade do procedimento de execução extrajudicial a partir da notificação extrajudicial que culminou na consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob o nº 75.785, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Planaltina/GO, devendo as partes ser reconduzidas ao status anterior.

Presentes os requisitos do art. 300 do CPC, reconsidero a decisão de ID 2137189419 e **DEFIRO** a tutela de urgência para determinar a suspensão de quaisquer atos expropriatórios relativos ao imóvel em questão, assegurando à parte autora a manutenção da posse.

Expeça-se ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente para que averbe a presente sentença na matrícula do bem, sem ônus para a parte autora, a fim de proteger terceiros de boa-fé. Cópia desta sentença servirá como ofício.

Condeno a Caixa Econômica Federal ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Em caso de interposição de recurso, intime-se a parte recorrida para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo legal. Após, remetam-se os autos ao Tribunal Regional Federal da 1ª Região, nos termos do art. 1.010, § 3º, do CPC, independentemente de juízo de admissibilidade.

Transcorrido o prazo recursal *in albis*, certifique-se o trânsito em julgado e arquivem-se os autos, com baixa na distribuição.

Intimem-se. Cumpra-se.

Formosa/GO, data e assinatura eletrônicas.

Juiz Federal

