



Número: **5028379-64.2025.4.03.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma**

Órgão julgador: **Gab. 03 - DES. FED. COTRIM GUIMARÃES**

Última distribuição : **23/10/2025**

Valor da causa: **R\$ 101.584,66**

Processo referência: **5028723-78.2025.4.03.6100**

Assuntos: **Liminar, Contratos Bancários, Alienação Fiduciária**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
MARCOS ANTONIO BARTOLO (AGRAVANTE)	
	VAGNER MASCHIO PIONORIO (ADVOGADO)
JANETE QUEIROZ BARTOLO (AGRAVANTE)	
	VAGNER MASCHIO PIONORIO (ADVOGADO)
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (AGRAVADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
340969969	27/10/2025 19:20	Decisão	Decisão



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional Federal da 3ª Região
1ª Turma

Avenida Paulista, 1842, Bela Vista, São Paulo - SP - CEP: 01310-936
<https://www.trf3.jus.br/balcao-virtual>

AGRAVO DE INSTRUMENTO(202)Nº 5028379-64.2025.4.03.0000
AGRAVANTE: MARCOS ANTONIO BARTOLO, JANETE QUEIROZ BARTOLO
ADVOGADO do(a) AGRAVANTE: VAGNER MASCHIO PIONORIO - SP392189-A
AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Marcos Antônio Bartolo e Janete Queiroz Bartolo** contra decisão proferida nos autos da ação nº 5028723-78.2025.4.03.6100, que indeferiu a tutela provisória de urgência voltada à suspensão de atos expropriatórios e à autorização para depósito judicial de valores incontroversos.

Os agravantes sustentam que o contrato de financiamento imobiliário, firmado em 2009 com a Caixa Econômica Federal, contém encargos abusivos, como juros excessivos, cobrança de taxa de administração indevida e imposição de seguro prestamista obrigatório.

Alegam, ainda, que não foram notificados pessoalmente para purgar a mora, o que acarretaria a nulidade da consolidação da propriedade fiduciária. Argumentam que, por se tratar de contrato anterior à Lei nº 13.465/2017, aplica-se a redação original da Lei nº 9.514/97, que assegurava ao devedor o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação.

Requerem a concessão da tutela provisória recursal, para fins de suspensão dos atos expropriatórios e a autorização para o depósito judicial dos valores incontroversos.

É o relatório.



Em sede de cognição sumária, não se vislumbra qualquer abusividade nas cláusulas contratuais celebradas entre as partes. O contrato em exame adota o Sistema de Amortização Constante (SAC), com taxa de juros nominal de 10,0262% ao ano e taxa efetiva de 10,5000% ao ano, valores que se mostram compatíveis com as médias de mercado à época da contratação.

Ademais, as cláusulas relativas à cobrança de prêmios de seguro e de taxa de administração foram livremente pactuadas entre as partes e expressamente previstas no instrumento contratual, não havendo demonstração de que tais encargos tenham sido aplicados de forma abusiva ou em desconformidade com a legislação consumerista.

Assim, não se constata, neste juízo preliminar, a alegada onerosidade excessiva apta a justificar a revisão das condições pactuadas.

A alienação fiduciária, prevista no art. 22 da Lei nº 9.514/97, configura modalidade de propriedade resolúvel, pela qual o devedor transfere ao credor fiduciário a titularidade do bem como garantia até o pagamento integral da dívida. Cumprido o contrato, a propriedade plena retorna ao fiduciante; em caso de inadimplemento, ocorre a consolidação da propriedade em nome do credor, com possibilidade de leilão público subsequente.

A alienação fiduciária representa espécie de propriedade resolúvel, nos termos do art. 22 da Lei nº 9.514/97, pois o adquirente do imóvel ao celebrar contrato de financiamento, com garantia por alienação fiduciária, transfere a propriedade do imóvel ao credor fiduciário, que passa a ser o possuidor indireto da coisa até o pagamento integral do débito.

Na hipótese de o devedor fiduciante honrar integralmente o financiamento, se opera a condição resolutiva da alienação fiduciária e o devedor recupera a propriedade plena do imóvel.

Por sua vez, havendo inadimplência por parte do devedor fiduciante, haverá a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário com a possibilidade de superveniente leilão público para a alienação do imóvel.

O procedimento para a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e posterior alienação do imóvel está prevista na Lei nº 9.514/97, in verbis:



Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

(...)

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

(...)

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.

(...)

§ 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."

(...)

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.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais."

Da leitura dos dispositivos supratranscritos se depreende que, para que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário seja válida, o devedor deve ser notificado pessoalmente para purgar a mora pelo oficial do cartório de registro de imóveis, no prazo de quinze dias.

Por sua vez, as diretrizes para a purgação da mora estão previstas no artigo 39, da Lei 9.514/97, que indica que devem ser aplicadas as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto Lei nº 70/66.

De acordo com o artigo 34 do mencionado DL 70/66, é lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito.

Eis as disposições do artigo 34 do DL 70/66:



Art. 34. É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, totalizado de acordo com o artigo 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I - se a purgação se efetuar conforme o parágrafo primeiro do artigo 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;

II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.

As alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017 modificaram substancialmente essa sistemática, restringindo o prazo de purgação e instituindo o direito de preferência (art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/97).

Todavia, conforme entendimento consolidado por esta Primeira Turma, tais modificações não se aplicam a contratos celebrados antes da vigência da nova lei, em respeito ao art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, que assegura a proteção ao ato jurídico perfeito.

Com efeito, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 5014383-67.2023.4.03.0000, Rel. Des. Fed. Nelson dos Santos, restou assentado que o direito de purgar a mora possui natureza material, não podendo ser restringido retroativamente. Assim, o contrato firmado sob a égide da Lei nº 9.514/97 -- como o presente, de **08/09/2009** -- mantém o regime jurídico anterior, que assegurava ao devedor fiduciante o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação.

No caso concreto, verifica-se que o contrato de financiamento foi celebrado em 2009, e não há prova nos autos de consolidação da propriedade em favor da CEF, conforme matrícula de imóvel atualizada (id 430071558). Destarte, devem ser aplicadas as disposições originais da Lei nº 9.514/97, em consonância com o entendimento jurisprudencial mencionado.

Por outro lado, o depósito parcial de valores considerados incontroversos não afasta a mora nem garante, por si só, o direito de manutenção da posse ou de suspensão de atos expropriatórios. A jurisprudência desta Corte é firme nesse sentido:



"O depósito judicial dos valores tidos como incontroversos não impede a incidência dos efeitos da mora, sendo necessário que o devedor mantenha o pagamento integral das parcelas ou deposite a parte controvertida em juízo. A inscrição do nome do devedor nos órgãos de proteção ao crédito constitui exercício regular do direito de cobrança e não pode ser afastada pela simples propositura de ação revisional." (TRF 3ª Região, 1ª Turma, AI 5032769-14.2024.4.03.0000, Rel. Des. Fed. Antonio Morimoto Junior, j. 09/04/2025, DJEN 14/04/2025)

Diante do exposto, defiro parcialmente a antecipação de tutela, apenas para assegurar à parte agravante o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, nos termos do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/66 e do art. 39 da Lei nº 9.514/97.

Intime-se a parte agravada para apresentar resposta, no prazo legal, nos termos do art. 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil.

Comunique-se ao Juízo de origem.

Intime-se.

COTRIM GUIMARÃES
Desembargador Federal

