



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
**Seção Judiciária de Goiás**  
4ª Vara Federal Cível da SJGO

SENTENÇA TIPO "A"  
1003388-22.2025.4.01.3501  
PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)  
AUTOR: KENHA CARLA NASCIMENTO LIMA  
REU: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

## SENTENÇA

### I - RELATÓRIO

Trata-se de ação ajuizada sob o procedimento comum por KENHA CARLA NASCIMENTO LIMA em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, objetivando, em sede de tutela de urgência, a suspensão da execução extrajudicial atinente ao imóvel objeto desta ação e, no mérito, a declaração de nulidade da consolidação da propriedade fiduciária, o reconhecimento e a declaração da purgação da mora, bem como a manutenção do contrato objeto desta lide, considerando os depósitos iniciais e futuros.

Aduz a Autora, em síntese, que: a) em 15/05/2018, firmou contrato com a Ré para adquirir seu imóvel; b) por questões diversas, deixou de adimplir algumas parcelas, mas, quando sua condição financeira melhorou, tentou quitar as parcelas em atraso, todavia, foi informada que a Ré já havia consolidado a propriedade do imóvel em seu favor; c) não foi notificada para purgar a mora; d) consoante entendimento do STJ e dos TRF's, é possível realizar a purgação da mora após a consolidação da propriedade; e) inobservância do prazo especial concedido aos imóveis do PCMV; f) deve ser declarada a nulidade do procedimento de execução extrajudicial.

O Juiz Federal da Subseção Judiciária de Luziânia declarou a incompetência e determinou a remessa dos autos à SJGO.

Despacho determinou que a Autora juntasse as cópias integrais das peças integrantes do procedimento extrajudicial que levou à consolidação do imóvel e de documento que comprovasse a data em que se realizarão os leilões do imóvel.

A Caixa contestou aduzindo: a) não se aplica o Código de Defesa do Consumidor; b) a consolidação da propriedade, nos termos da Lei 9.514/97, é procedimento totalmente distinto do procedimento de execução extrajudicial previsto no Decreto-lei nº 70/66; c) o artigo 26 e seus parágrafos, da Lei 9.514/97, determina que a propriedade fiduciária se consolidará em nome do fiduciário se, vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, o fiduciante, após constituído em mora, não a purgar; d) determina, ainda, que a constituição em mora do fiduciante deve ser feita pelo oficial do Registro de Imóveis competente, estabelecendo ainda de que modo a intimação do fiduciante poderá ser feita, a saber, pessoalmente, ou por correio com aviso de recebimento, ou, ainda, por edital; e) conforme certificado pelo Cartório, houve tentativa de intimação, entretanto, o Autor se encontrava em local incerto e não sabido, deixando transcorrer o prazo sem a purgação

da mora; f) sendo assim, houve a devida intimação por Edital nos termos do art. 26, § 4º da Lei 9.514/97; g) uma vez consolidada a propriedade, não há mais possibilidade da purga de mora.

O polo ativo apresentou réplica.

Deferido o pedido de tutela de urgência e concedido os benefícios da Justiça Gratuita.

Não foram produzidas outras provas.

É o relatório.

## II - FUNDAMENTAÇÃO

Sem preliminares, passo ao exame do mérito.

Quando da análise do pedido de tutela de urgência, foi proferida a seguinte decisão:

"(...)

### **Decido.**

*O STF decidiu ser "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" (tese de repercussão geral aprovada no RE 860.631/SP, j. em 26-10-2023).*

Já a Lei 9.514/97 prevê o seguinte:

*"Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.*

*§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.*

(...)

*§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados 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).*

*§ 3o-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).*

*§ 3o-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3o-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.*

*§ 4º Quando 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, 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 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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)*

*§ 4º-A É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)*

*§ 4º-B Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)*

*§ 4º-C Para fins do disposto no § 4º deste artigo, considera-se lugar inacessível: (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)*

*I - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)*

*II - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)*

*(...)*

*Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº. 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo.*

*§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1o do art. 26 desta Lei.*

*§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.*

*(...)*

*Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.*

*(...)*

*§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.*

*§ 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 fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os 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 aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.*

*§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:*

*I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;*

*II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e*

*III - encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais. "*

*No caso, foi expedida a seguinte certidão pelo Escrevente do Cartório do 2º Ofício de Trindade-GO (Id n. 2194237168- Pág. 29):*

Certifico que no dia 09/09/2024 às 09:10 horas, me diligenciei até o imóvel situado na, Rua Pouso Alto Esq. Rua Tupiratins, Quadra 118, Lote 04, casa-02, Setor Maysa, em Trindade-Go, ao chegar após chamar pelo morador Sr.(a), KENHA CARLA NASCIMENTO LIMA, constatei que (o/a) mesmo(a) não estava no imóvel em questão, assim (ele/ela) não foi encontrado; certifico ainda que o imóvel estava fechado, e sem qualquer sinal aparente que alguém estivesse no seu interior naquele instante.

Diante disso, certifico, que me diligenciei novamente ao endereço, por mais duas vezes, em dias e horários diferentes, sendo no dia 10/09/2024, às 14:56 horas, e no dia 11/09/2024, às 10:43, horas, e nessas ocasiões sempre encontrei o imóvel fechado, bem como não mantive contato com qualquer pessoa naquele imóvel. Da mesma forma, deixei a Carta Convocatória na caixa de correio, conforme o Artigo 555, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial, para que o notificado comparecesse em cartório até o dia 16/09/2024, das 08:00 à 17:00 horas, com finalidade de ser notificado pessoalmente do inteiro teor do documento registrado sob o nº 20.815, protocolado sob nº 38.180.

Portanto, certifico, que não foi possível realizar notificação do(a) senhor (a), KENHA CARLA NASCIMENTO LIMA, endereço acima mencionado, bem assim obter qualquer informação a respeito de algum novo endereço da pessoa a ser notificado(a), posto que nenhum dos vizinhos se dispôs a prestar qualquer informação. Por ser verdade, me reporto e dou fé.

*Consoante se viu, segundo o §3º-A do art. 26 da Lei 9.514/97, se o oficial do registro de imóveis procurar o devedor por duas vezes e não o encontrar em seu domicílio ou residência, deverá intimar qualquer pessoa da família ou vizinho de que retornará no dia útil imediato, determinada hora, para efetuar a intimação.*

*No caso, constou da Certidão do Oficial do Cartório que nenhum dos vizinhos se dispôs a prestar qualquer informação a respeito de eventual novo endereço da Autora.*

*Portanto, o Oficial teve contato com os vizinhos, de modo que deveria ter procedido conforme as instruções do §3º-A, antes transcrito, avisando qualquer vizinho a respeito da intimação por hora certa.*

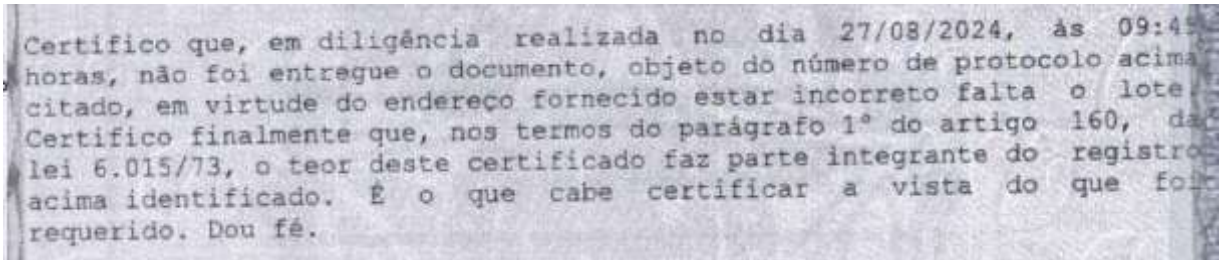
*Contudo, não o fez, tendo já considerado que a notificanda se encontrava em local ignorado, incerto ou inacessível.*

*Dessarte, num primeiro olhar, houve vício procedimental.*

*Além disso, consta do Ofício n. 134573/2024 - CESAB/BU, de 04/10/2024 da Caixa (Id n. . 2194237168 - Pág. 39): "O credor não possui mais endereços e, **declara sob as penas da lei que esgotou todos os meios permitidos de localização do devedor-fiduciante.**"*

*Contudo, vê-se da certidão de matrícula do imóvel que o polo ativo fornecera endereço na Rua dos Guaranis, Quadra 29, Lote 20, Casa 03, Setor Progresso, Goiânia-GO, quando da aquisição do imóvel objeto desta lide. Portanto, a intimação deveria ter sido tentada neste endereço, conforme § 4º-B do 26 da Lei 9.514/97.*

*O Oficial chegou a tentar ir neste endereço, mas aduziu que não foi entregue o documento devido à falta do lote. Veja-se o teor da certidão:*



Certifico que, em diligência realizada no dia 27/08/2024, às 09:45 horas, não foi entregue o documento, objeto do número de protocolo acima citado, em virtude do endereço fornecido estar incorreto falta o lote. Certifico finalmente que, nos termos do parágrafo 1º do artigo 160, da lei 6.015/73, o teor deste certificado faz parte integrante do registro acima identificado. É o que cabe certificar a vista do que foi requerido. Dou fé.

*Entretanto, o lote constava tanto do contrato de financiamento, como da certidão de matrícula. Daí, foi irregular a intimação via edital.*

*Em outros termos, ao contrário do alegado, a Caixa não esgotou todos os meios permitidos de localização do devedor fiduciante antes da publicação de Editais.*

*Constatada a falha no procedimento de execução extrajudicial, assiste razão à Autora quanto à suspensão dos leilões designados, sem prejuízo da repetição do ato notificatório da mora ao devedor.*

*Pelo exposto, DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA para suspender a execução extrajudicial, inclusive a realização de leilão, do imóvel localizado na Rua Pouso Alto, esquina com a Rua Tupiratins, Quadra 118, Lote 04, Casa 02, Setor Maysa, Trindade-GO, matriculado sob o nº 71.345, perante o Registro de Imóveis da Comarca de Trindade/GO."*

Dessarte, não tendo havido alteração da situação fática e/ou jurídica a justificar posicionamento diverso, adoto como razões de decidir, na presente sentença, os mesmos fundamentos da decisão ora transcrita.

### III - DISPOSITIVO

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos para reconhecer a nulidade do procedimento de execução extrajudicial do imóvel, a localizado na Rua Pouso Alto, esquina com a Rua Tupiratins, Quadra 118, Lote 04, Casa 02, Setor Maysa, Trindade-GO, matriculado sob o nº 71.345, perante o Registro de Imóveis da Comarca de Trindade/GO, sem prejuízo da repetição do ato notificatório da mora ao devedor.

Condeno a Caixa ao pagamento de custas e honorários advocatícios ora arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor corrigido da causa.

R. P. I.

Oportunamente, arquivem-se.

Goiânia, (data e assinatura digitais).