



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Espírito Santo
1ª Vara Federal de Cachoeiro de Itapemirim

Balcão virtual: <https://jfes-jus-br.zoom.us/my/balcaovirtual01vfcachoeiro> / de 12 às 17h, Av. Monte Castelo, 96 - Bairro: Independência - CEP: 29306-500 - Fone: 27 99204-1297 - Presencial: de 12 às 17h / de 12 às 19h(advogados) - Email: 01vf-cac@jfes.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM Nº 5000565-07.2023.4.02.5002/ES

AUTOR: -----

RÉU: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de ação ordinária proposta por ----- em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, na qual postula a declaração de nulidade do procedimento de hasta pública do imóvel residencial do autor, tendo em vista que o mesmo não foi notificado pessoalmente para purgar a mora pelo cartório, nem foi notificado do agendamento das datas dos leilões.

Requer a antecipação de tutela de urgência para fins de suspender o procedimento de execução e dos leilões realizados em 31/01/2023 (1ª praça) e do leilão a ser realizado em 15/02/2023 (2ª praça) e todos os efeitos que deles decorrem.

Pleiteia, ainda, a concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita.

É o relato do necessário. Decido.

O deferimento da tutela de urgência reclama o preenchimento das condições do art. 300, *caput*, do CPC, que impõe a presença, ao mesmo tempo, de probabilidade do direito alegado pela parte autora e de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, além do cumprimento do pressuposto específico previsto no art. 300, §3º, do CPC, no sentido de que a tutela de urgência somente será deferida quando não houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Partindo dessas premissas e após a análise dos fatos narrados, com a documentação acostada à inicial, identifico verossimilhança na tese da Autora e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, aptos a justificar o deferimento da tutela provisória de urgência.

Isso porque, ao menos neste juízo de cognição sumária, a parte autora sustenta que a CEF promoveu o leilão extrajudicial do imóvel residencial sem fazer a devida intimação do autor acerca da realização da hasta pública, bem como não houve a notificação do autor pelo cartório de registro de imóveis para purgar a mora.

Analisando o contrato de compra e venda firmado pelas partes, constata-se a necessidade de prévia intimação do devedor fiduciante no prazo de 15 (quinze) dias para haver a ratificação da mora (fl. 13 do ev. **1.6**).

Tal previsão possui respaldo legal, haja vista que o art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97 prevê que 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.

Quanto à necessidade de intimação do devedor sobre a realização do leilão extrajudicial, o STJ entende pela obrigatoriedade da notificação. Vejamos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA AGRAVADA. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA REALIZAÇÃO DA HASTA PÚBLICA. APLICAÇÃO DE ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL PARA QUESTIONAR O JULGADO. FUNDAMENTO RELEVANTE NÃO ATACADO NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se desconhece a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que, nos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora.

Precedente.

2. Como se extrai do acórdão, seu fundamento central para não declarar a nulidade dos 2 (dois) leilões extrajudiciais foi a ausência de interessados. Dessa forma, depreende-se que não haveria interesse recursal para questionar o julgado, em razão da falta de prejuízos à parte insurgente.

3. A agravante não atacou, diretamente e de forma clara e precisa, a premissa de que não houve interessados nos leilões, embora seja um fundamento suficiente para a manutenção do julgado. Essa deficiência recursal enseja o óbice da Súmula 283/STF.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.956.683/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 2/12/2021.).

Nesse contexto, ao analisar o registro do imóvel no ev. **1.5**, verifico que não há menção a qualquer tentativa de intimação do devedor, ou até mesmo informação de que tenha sido frustrada, mas apenas a data de consolidação da propriedade, a CEF como adquirente, informações sobre o tributo pago, selo de fiscalização e protocolo.

Desse modo, vislumbra-se a presença da probabilidade do direito.

Quanto ao requisito do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, verifica-se também sua presença na medida em que já consta edital para o leilão (ev. **1.7**) e, muito embora já tenha transcorrido as datas da sua realização, o risco persiste, seja pelo fato da possibilidade de ocorrência de novo leilões, caso não tenha ocorrido a arrematação em hasta anterior, seja pelo fato do ajuizamento de ações possessórias para a retirada do autor do imóvel, caso o bem tenha sido arrematado.

Ante o exposto:

1) DEFIRO PARCIALMENTE a tutela provisória de urgência para determinar:

1.1) que a CEF suspenda, **no prazo de 05 (cinco) dias**, a realização de novos leilões para fins de alienação do imóvel registrado sob a matrícula 9.258 do 1º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Mimoso do Sul/ES, **se não houve arrematação nos leilões realizados nas datas de 31/01/2023 (1ª praça) de 15/02/2023 (2ª praça)**;

1.2) **caso tenha ocorrido arrematação nas datas acima**, que a CEF suspenda, **no prazo de 05 (cinco) dias**, o procedimento de transferência da propriedade do imóvel em questão;

1.3) a suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade do imóvel de matrícula 9.258 do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis da Comarca de Mimoso do Sul/ES, oficiando o referido cartório **no prazo de 05 (cinco) dias**.

2) DEFIRO os benefícios da gratuidade da justiça em favor da parte Autora, na forma dos arts. 98 e 99, §1º, do CPC, em virtude da inexistência de elementos capazes de afastar a presunção de veracidade da alegação de insuficiência, nos termos do artigo 99, §3º do CPC. **Anote-se.**

3) **DEFIRO** a inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, VIII, do CDC, considerando que os pleitos autorais são fundamentados na alegada ausência de prévia notificação do autor da realização de leilões extrajudiciais pela ré, o que implicaria produção probatória de fato negativo, conluo tratar-se de medida lógica amparada pelo CDC.

Registro, no entanto, que referido deferimento não importa em considerar verdadeiras as assertivas da parte autora de *per si*, senão isentá-la de comprovar fato que não se mostre ao seu alcance, mas que pode ser ilidido com maior facilidade pela fornecedora do serviço, mediante prova em contrário.

4) Deixo de designar data para realização da audiência de conciliação ou de mediação prevista no art. 334 do CPC, porque esta Subseção Judiciária, até o momento, não dispõe de centro próprio para solução consensual de conflitos – CEJUSC – e, não se podendo utilizar da estrutura da Subseção da capital do Estado (Portaria nº TRF2-PNC2016/00003, de 26/04/16), a sua realização neste Juízo – cujo agendamento certamente não se daria em tempo razoável devido ao volume de demanda – deporia contrariamente ao princípio constitucional da razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII), além de que a autocomposição, a teor do art. 139, V, do CPC, é medida cabível em qualquer fase do processo, podendo ser realizada oportunamente caso as partes manifestem interesse.

5) Cite-se a parte ré para que tome conhecimento dos termos da presente ação e, querendo, apresente contestação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (ou em dobro, se for o caso), estando ciente de que deverá especificar as provas que pretende produzir, individualizando-as e esclarecendo sua pertinência com o objeto da demanda (art. 336).

6) Apresentada a contestação e sendo alegada qualquer das matérias elencadas nos arts. 350 e 351 do CPC, **intime-se** a parte autora para se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (ou em dobro, se for o caso), oportunidade em que deverá informar se há outras provas a produzir, especificando e justificando a sua pertinência.

7) Decorrido o prazo sem a apresentação da contestação, intime-se a parte autora para, no prazo de 15 (quinze) dias (ou em dobro, se for o caso), indicar eventuais provas que ainda pretende produzir, especificando-as, bem como fundamentando a sua pertinência. Registro que a **revelia** e a existência de seus efeitos serão aferidos oportunamente.

8) Havendo juntada de novos documentos, dê-se vista a parte contrária, pelo prazo de 15 (quinze) dias úteis (ou em dobro, se for o caso), nos termos do art. 437, § 1º, do CPC.

9) Apresentadas as peças ou decorridos os prazos *in albis*, voltem-me os autos conclusos.

10) Intimem-se.

Documento eletrônico assinado por **ANDRÉ LUIZ MARTINS DA SILVA, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfes.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **500002156544v7** e do código CRC **fd5af3b4**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ANDRÉ LUIZ MARTINS DA SILVA

Data e Hora: 20/3/2023, às 20:5:45

5000565-07.2023.4.02.5002

500002156544.V7