



Número: **1034985-70.2024.4.01.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **12ª Turma**

Órgão julgador: **Gab. 37 - DESEMBARGADOR FEDERAL ALEXANDRE LARANJEIRA**

Última distribuição : **14/10/2024**

Valor da causa: **R\$ 628.000,00**

Processo referência: **1037893-76.2024.4.01.3500**

Assuntos: **Alienação Fiduciária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
GRAFICA E EDITORA GRAFICA SETE LTDA (AGRAVANTE)	GABRIEL BARTO BARROS (ADVOGADO)
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (AGRAVADO)	

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
426312096	15/10/2024 18:48	Decisão	Decisão	Interno



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Tribunal Regional Federal da 1ª Região
12ª Turma (Gab. 37) - DESEMBARGADOR FEDERAL ALEXANDRE JORGE FONTES
LARANJEIRA
PJe/TRF1ª – Processo Judicial Eletrônico

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 1034985-70.2024.4.01.0000
Processo Referência: 1037893-76.2024.4.01.3500
AGRAVANTE: GRAFICA E EDITORA GRAFICA SETE LTDA
AGRAVADO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela, interposto contra decisão do juízo da 1ª. Vara Federal Cível da SJGO que indeferiu a tutela de urgência.

Inconformada com a decisão, a agravante defende, em breve síntese, que: (i) é proprietária do imóvel cuja alienação fiduciária foi constituída em favor do réu, conforme Contrato nº. 734.4691.003.00000020-9, datado de 30/04/2015, conforme certidão de matrícula emitida à época do registro no cartório de imóveis competente; (ii) sempre prosseguiu, mesmo com dificuldades, com pagamentos e novas tratativas sobre a dívida, pois sempre foi do seu interesse o pagamento e, recentemente, tentou o pagamento da sua dívida por meio de programa do Governo Federal ("Desenrola Brasil"), mas as tratativas não foram finalizadas; (iii) o fato é que em nenhum momento foi cientificada e notificada sobre a purgação de sua mora (visto que sempre negociou direto com a sua agência os débitos em atraso), tampouco foi notificada do exaurimento do prazo para pagamento da dívida, bem como do início do procedimento de consolidação da propriedade (que ocorreu em 2022), sendo que somente teve conhecimento do leilão extrajudicial no mês 07 deste ano (2024); (iv) anexou aos autos o processo instaurado pela agravada para consolidação da propriedade, o qual não possui sequer uma notificação pessoal ou até mesmo uma notificação válida da autora.

Ao final das razões recursais, postula o seguinte:

"39. Em face de todo o exposto, presentes os requisitos que assim autorizam, respeitosamente vem requer a Vossas Excelências: (...) 39.2. A isenção das custas processuais, com a concessão a Agravante a benesse da Assistência Judiciária, conforme preconiza o Art. 5º inciso LXXIV da CF, art. 98 e 99 § 3º do CPC e art. 4º da Lei 1.060/50; 39.3. A concessão de efeito suspensivo da decisão agravada, com fulcro no art. 1.019, inc. I do Novo Código Processo Civil, pelos riscos de dano e de reparação problemática, a fim de decretar a suspensão de todo e qualquer procedimento tendente a consumir a expropriação, seja leilão ou a assinatura de eventual auto de arrematação e os efeitos da consolidação da propriedade sobre o



imóvel objeto da demanda;"

É o relatório. Decido.

De início, o art. 98 do CPC autoriza a concessão do benefício da justiça gratuita à "pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios". A Súmula nº. 481 do STJ, por seu turno, dispõe que "faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais", ou seja, a interpretação do enunciado é a de ser indispensável a demonstração da situação de hipossuficiência para a concessão do benefício à pessoa jurídica, ainda que sem fins lucrativos.

Sobre o assunto, colaciona-se entendimento deste eg. Tribunal:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSOCIAÇÃO DE CLASSE. JUSTIÇA GRATUITA. DEMONSTRAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA. AUSÊNCIA. RECURSO IMPROVIDO. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmouse no sentido de que o benefício da justiça gratuita desafia a demonstração da impossibilidade de pagar as custas e despesas do processo, mesmo quando se tratar de pessoa jurídica sem fins lucrativos na qualidade de entidade beneficente de assistência social. 2. No caso em testilha, a associação não carrou aos autos qualquer documento hábil a demonstrar a hipossuficiência. 3. Agravo interno ao qual se nega provimento. (AG 0026869-10.2015.4.01.0000, Rel. Des. Fed. César Jatahy, 2ª Turma, PJe 09/05/2022)

No caso concreto, para embasar seu pedido de assistência judiciária gratuita, juntou aos autos o seu balanço patrimonial do exercício de 2023, o qual efetivamente demonstra que a sua situação financeira atual a impede de arcar com as custas processuais, de modo que faz jus a concessão do benefício.

Por seu turno, o pedido de antecipação da tutela presta-se a deferimento na espécie.

De fato, nos termos do art. 26 da Lei nº. 9.514/1997, "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".

Sobre a intimação do devedor para purgação da mora, é relevante transcrição de entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

"(...) Tratando-se de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel regida pela Lei n. 9.514/1997, para que ocorra a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, o devedor fiduciante deverá ser regularmente intimado (art. 26, §§ 1º e 3º), ato que, na alienação fiduciária de imóvel, pode acarretar efeitos jurídicos diversos: a) a purgação da mora com a retomada do contrato (art. 26, § 5º); ou b) caso não haja pagamento, a certificação do evento pelo oficial do cartório de registro ao credor para que adote as medidas necessárias à consolidação da propriedade em seu favor (art. 26, § 7º), autorizando a reintegração de posse (art. 30) e o posterior leilão do imóvel (art. 27).



Sob tal ótica, a notificação em questão, além das consequências naturais da constituição do devedor fiduciante em mora, permite que, não havendo a purgação e independentemente de processo judicial, surja o direito de averbar, na matrícula do imóvel, a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Portanto, a repercussão da notificação é tamanha que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece que qualquer vício em seu conteúdo é hábil a tornar nulos seus efeitos, principalmente quando se trata de erro crasso (AgInt no REsp n. 1.803.468/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe de 14/6/2021; REsp n. 1.172.025/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/10/2014, DJe de 29/10/2014).

Essa intimação deve ser feita pessoalmente ao devedor fiduciante, ou ao representante legal, ou ao procurador regularmente constituído, e poderá ser promovida: i) por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis; ii) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou iii) pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida no art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97' (REsp n. 1.906.475/AM, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 20/5/2021).

No caso em análise, consta dos autos que o credor fiduciário realizou a intimação pessoal do devedor fiduciante e do avalista, ambas pessoas jurídicas, por meio de carta com aviso de recebimento.

A exemplo do que ocorre nos procedimentos regidos pelo Decreto-Lei n. 911/1969, a intimação por carta com aviso de recebimento para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel, regrado pela Lei n. 9.514/1997, pressupõe o envio de notificação extrajudicial ao endereço indicado no instrumento contratual.

A jurisprudência desta Corte também estabelece que, além de cumprirem o procedimento previsto na Lei n. 9.514/1997, as partes, nas relações contratuais, têm deveres, exigindo-se do devedor, até a extinção da obrigação, manter seu endereço atualizado (REsp n. 1.854.329/RO, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 29/4/2022)." (AgInt no AgInt no AREsp 1.968.086/PR, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, 4ª Turma, **data do julgamento: 10/06/2024**) – (Grifou-se)

No caso concreto, a recorrente alega que não foi intimada para purgar a mora, nos termos do art. 26 da Lei nº. 9.514/1997, tendo sido somente notificada sobre a realização dos leilões, o que, a princípio, parece realmente não ter ocorrido, considerando a íntegra do processo de consolidação da propriedade juntado aos autos.

Nesse contexto, como não se pode exigir prova negativa por parte do(a) autor(a) e a fim de se evitar o perecimento de eventual direito da agravante e considerando, também, o **poder geral de cautela**, impõe-se a concessão da medida pleiteada, tendo em vista a necessidade de maiores elementos que, eventualmente, poderão ser oferecidos pela própria agravada (tais como a expedição de notificação aos recorrentes sobre a realização dos leilões,



publicação dos respectivos editais e até mesmo informações acerca da renegociação da dívida).

Nesse mesmo sentido: AI 1000427-89.2023.4.01.9350, Rel. Convocado Caio Castagine Marinho, PJe 08/11/2023; AI 1037873-46.2023.4.01.0000, Rel. Convocado Alysso Maia Fontenele, PJe 03/10/2023; AI 1039137-98.2023.4.01.0000, Rel. Convocado Desembargador Federal Leão Alves, PJe 26/09/2023.

Registre-se, por fim, que o entendimento aqui adotado não vincula o entendimento do juízo de origem com base em documentos que eventualmente sejam juntados e demonstrem que houve a regular notificação da devedora para purgar a mora.

Desse modo, em juízo de cognição sumária, é possível vislumbrar a presença dos requisitos a ensejar a concessão da medida pleiteada.

Em face do exposto, **DEFIRO O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL** para determinar a suspensão de qualquer ato visando a expropriação do imóvel objeto dos autos, até o julgamento final da demanda.

1) Comunique-se, **com prioridade**, ao juízo prolator da decisão agravada, para ciência e adoção urgente das providências necessárias para o cumprimento desta decisão;

2) Intimem-se ambas as partes, inclusive para fins de apresentação de resposta ao recurso pelas partes agravadas, nos termos do inciso II do art. 1.019 do Código de Processo Civil;

3) Após, renove-se a conclusão do recurso para oportuna aplicação do art. 932 do CPC ou julgamento colegiado, conforme o contexto vier a evidenciar;

4) Cuidem ambas as partes, com cooperação e boa-fé (arts. 5º e 6º do CPC), de alertar esta relatoria sobre possíveis causas de **prevenção/conexão** de julgador/órgão outro; **incompetência** em face da matéria; ou **ulterior decisão/sentença que gere impacto processual sobre este recurso**, juntando-a nestes autos, se e quando.

Brasília, na data da assinatura eletrônica.

Desembargador Federal ALEXANDRE JORGE FONTES LARANJEIRA
Relator

