

AGRAVO DE INSTRUMENTO

TUTELA ANTECIPADA

Recurso 6008116-73.2026.4.06.0000/TRF6
Tribunal TRF6
Relator Marcelo Dolzany Da Costa
Julgado em 31/05/2026

Trata-se de agravo de instrumento interposto por R. C. D. M. e P. R. L. D. M. para impugnar a decisão proferida pelo juízo da 9ª Vara Federal Cível e JEF Adjunto de Belo Horizonte que, nos autos do Procedimento Comum nº 6034094-98.2026.4.06...

RESUMO

Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu antecipação de tutela visando suspender leilões extrajudiciais de imóvel financiado. Os agravantes alegam falta de intimação válida para purga da mora, mas a averbação de consolidação registra expressamente a intimação legal e os próprios documentos indicam ciência dos autores quanto aos leilões. A concessão de efeito suspensivo foi negada por falta de probabilidade do direito, considerando a mora incontroversa e a constitucionalidade do procedimento extrajudicial sob a Lei 9.514/1997.

EMENTA

Trata-se de agravo de instrumento interposto por R. C. D. M. e P. R. L. D. M. para impugnar a decisão proferida pelo juízo da 9ª Vara Federal Cível e JEF Adjunto de Belo Horizonte que, nos autos do Procedimento Comum nº 6034094-98.2026.4.06.3800, indeferiu o pedido de antecipação de tutela voltado à suspensão dos leilões extrajudiciais e à anulação da consolidação da propriedade fiduciária.

Na origem, os agravantes ajuizaram ação anulatória de ato jurídico em face da Caixa Econômica Federal, sustentando a invalidade do procedimento extrajudicial que culminou na consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob o nº 27.194 no Ofício de Registro de Imóveis de Contagem/MG, adquirido mediante contrato de financiamento habitacional firmado em 08/04/2015, sob o nº 1.4444.0817061-4, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Afirmam, em síntese, que não foram regularmente intimados para purgação da mora, tampouco notificados acerca das datas, horários e locais designados para os leilões extrajudiciais. Sustentam que a própria certidão de matrícula do imóvel evidenciaria a irregularidade do procedimento, por não consignar expressamente a realização da intimação.

Ao apreciar o pedido de urgência, o magistrado de origem concluiu, em exame preliminar, que os documentos apresentados pelos próprios autores indicam a regularidade dos atos praticados pela instituição financeira. Destacou que a averbação da consolidação da propriedade (AV-21-27.194) registra expressamente a intimação dos fiduciários na forma da lei e a ausência de purgação da mora.

Assinalou, ainda, existir aparente incompatibilidade entre as alegações deduzidas na petição inicial e os documentos que a instruem. Observou, ademais, que o ajuizamento da ação antes das datas designadas para os leilões revela a ciência inequívoca dos autores acerca de sua realização, circunstância que, em princípio, enfraquece a alegação de violação ao direito de preferência.

No presente recurso, os agravantes renovam os argumentos deduzidos na origem e insistem na tese de irregularidade do procedimento extrajudicial, especialmente em razão da alegada ausência de intimação pessoal válida.

Requerem, em sede de tutela recursal, a suspensão dos leilões designados para os dias 11/05/2026 e 15/05/2026, bem como autorização para depósito judicial das parcelas em atraso, a fim de viabilizar a purgação da mora e o restabelecimento do contrato.

É o necessário. Decido.

Nos termos do art. 1.019, I, do Código de Processo Civil, a concessão de efeito suspensivo ao agravo de instrumento exige a demonstração cumulativa da probabilidade do direito e do risco de dano grave ou de difícil reparação.

No caso concreto, em juízo de cognição sumária, não se evidencia a probabilidade do direito invocado.

A controvérsia decorre de contrato de financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária, regido pela Lei nº 9.514/1997. Consoante dispõe o art. 26 do referido diploma, vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituído em mora o devedor fiduciante, poderá o credor fiduciário promover a consolidação da propriedade em seu nome, após prévia intimação para purga da mora no prazo legal.

O procedimento extrajudicial instituído pela Lei nº 9.514/1997 foi reconhecido como constitucional pelo Supremo Tribunal Federal (Tema 982 da Repercussão Geral), assentando-se a sua compatibilidade com as garantias do contraditório e da ampla defesa, desde que observadas as formalidades legais.

Com efeito, os próprios agravantes reconhecem a existência de inadimplemento contratual, atribuindo-o ao aumento excessivo das prestações decorrente de suposta aplicação de juros abusivos, objeto de ação revisional em curso perante a mesma 9ª Vara Federal Cível e JEF Adjunto de Belo Horizonte (processo nº 6035544-47.2024.4.06.3800). Trata-se, portanto, de mora incontroversa, circunstância que afasta qualquer dúvida quanto à exigibilidade da obrigação e à legitimidade, em tese, da instauração do procedimento extrajudicial.

Cumprido registrar, a esse respeito, que a ação revisional em curso não representa óbice ao procedimento de consolidação, porquanto não foi deferida tutela provisória naqueles autos que impedisse o prosseguimento da execução extrajudicial.

Ademais, a jurisprudência desta Corte assentou que a consolidação da propriedade extingue o contrato de financiamento, tornando inútil a revisão contratual, inexistindo interesse processual para ações revisionais após a consolidação (TRF6, AC 1011960-84.2018.4.01.3800, Rel. Des. Fed. Monica Sifuentes, Quarta Turma, julgamento em 17/03/2026).

Os agravantes sustentam não ter sido regularmente notificados para purgar a mora, alegando que o vício seria extraível da própria certidão de matrícula do imóvel. Tal argumento, contudo, não se sustenta diante do teor do documento juntado pelos próprios agravantes.

Com efeito, da averbação AV-21-27.194, lavrada em 13/02/2026, constante da certidão de matrícula nº 27.194 do Ofício de Registro de Imóveis de Contagem/MG, extrai-se expressamente que os fiduciantes "foram intimados na forma da lei e não purgaram a mora", estando a documentação referente à intimação

arquivada na serventia imobiliária sob o nº 600697.

Ao contrário do que sustentam os agravantes, portanto, a averbação da consolidação certificou expressamente a realização da intimação e indicou o número do arquivo correspondente, afastando, neste juízo de cognição sumária, a alegação de ausência de notificação.

O juízo de origem consignou, com precisão, que a alegação de ausência de certificação da notificação para purgação da mora é frontalmente contrariada pela própria documentação que instrui a petição inicial.

Com efeito, a averbação de consolidação da propriedade registra expressamente a intimação dos fiduciários na forma da lei e a ausência de purgação da mora. Verifica-se, assim, aparente incompatibilidade entre a narrativa deduzida pelos autores e a prova documental por eles mesmos apresentada, circunstância que compromete, em juízo de cognição sumária, a plausibilidade jurídica da pretensão deduzida.

A certidão lavrada pelo oficial competente goza de fé pública e presunção relativa de legitimidade, somente elidível mediante prova robusta em sentido contrário. No estágio atual do processo, inexistente elemento idôneo capaz de infirmar a veracidade das declarações constantes do registro imobiliário, sendo insuficiente, para tanto, a mera negativa genérica dos agravantes.

A propósito, a jurisprudência desta Corte tem se orientado no sentido de que os atos registrais praticados no âmbito do procedimento extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/1997 gozam de presunção de regularidade, não sendo possível afastá-los, em sede de cognição sumária, sem demonstração concreta de vício (TRF6, AI nº 6009317-37.2025.4.06.0000/MG, Rel. Juíza Federal Convocada Cristiane Miranda Botelho, DJEN 15/04/2026).

No que concerne à alegação de ausência de intimação acerca das datas dos leilões extrajudiciais, tampouco se evidencia a probabilidade do direito invocado.

Os próprios agravantes narram que tomaram ciência da inclusão do imóvel em hasta pública por meio de terceiros, o que motivou o ajuizamento da presente ação em 30/04/2026, antes mesmo da realização do primeiro leilão, designado para 11/05/2026.

Tal circunstância demonstra a ciência inequívoca dos agravantes acerca das datas dos leilões antes de sua realização, o que, nos termos da jurisprudência desta Corte, afasta a alegação de inobservância do direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B da Lei nº 9.514/1997.

Nesse sentido, o entendimento firmado no julgamento do AI nº 6005199-18.2025.4.06.0000/TRF6, de relatoria do Des. Fed. André Prado de Vasconcelos é diretamente aplicável ao caso:

"A ciência inequívoca do leilão, evidenciada pelo ajuizamento da ação principal antes da data de sua realização, afasta a alegação de inobservância do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da referida Lei." (TRF6, AI nº 6005199-18.2025.4.06.0000/MG, DJE 29/09/2025).

Quanto à pretensão de purgação da mora e restabelecimento do contrato de financiamento, deve-se observar que, após a consolidação da propriedade fiduciária, a Lei nº 9.514/1997, com a redação da Lei nº 13.465/2017, assegura ao devedor fiduciário apenas o direito de preferência para aquisição do imóvel até a realização do segundo leilão, nos termos do art. 27, § 2º-B.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.649.595/RS, consolidou entendimento no sentido de que, após a vigência da Lei nº 13.465/2017, uma vez consolidada a propriedade fiduciária e não purgada a mora no prazo legal, não subsiste direito à purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.

No caso concreto, a consolidação da propriedade foi averbada em 13/02/2026, já sob a vigência da Lei nº 13.465/2017, circunstância que, em princípio, afasta a possibilidade de restabelecimento do contrato mediante simples purgação tardia da mora.

Cumprir registrar, ademais, que não foi juntada aos autos a íntegra do procedimento administrativo que culminou na consolidação da propriedade em favor da instituição financeira, notadamente as certidões detalhadas de tentativa de intimação pessoal, os avisos de recebimento e os eventuais registros das etapas procedimentais anteriores à averbação.

A mera apresentação da certidão de matrícula, desacompanhada dessa documentação, não se revela suficiente para a aferição segura de eventual nulidade, sobretudo quando se pretende, em sede de cognição sumária, sustar os efeitos da execução extrajudicial.

Nesse contexto, a tese de nulidade do procedimento extrajudicial demanda dilação probatória e análise aprofundada do conjunto documental, incompatíveis com o juízo de cognição sumária próprio da tutela de urgência. Não se evidencia, portanto, a probabilidade do direito alegado.

Ausente o *fumus boni iuris*, resta prejudicada a análise do *periculum in mora*, pois a tutela provisória exige a presença concomitante de seus pressupostos.

Ante o exposto, indefiro o pedido de tutela de urgência recursal formulado no presente agravo de instrumento, mantendo, por ora, a decisão recorrida.

Intime-se a parte agravada para apresentar contraminuta.

Após, voltem conclusos.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.