

# AGRAVO DE INSTRUMENTO

## TUTELA ANTECIPADA

**Recurso** 6007814-44.2026.4.06.0000/TRF6  
**Tribunal** TRF6  
**Relator** Marcelo Dolzany Da Costa  
**Julgado em** 31/05/2026

Trata-se de agravo de instrumento interposto por M. M. D. N. S. para impugnar a decisão proferida pelo juízo da 2ª Vara Cível e JEF Adjunto de Patos de Minas que, nos autos do Procedimento Comum nº 6002834-82.2026.4.06.3806, indeferiu o ped...

### RESUMO

Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu tutela de urgência para suspender consolidação de propriedade fiduciária e leilões extrajudiciais. Agravante alega nulidade do procedimento por falta de intimação válida para purga de mora e vícios nas notificações dos leilões. Tribunal negou o efeito suspensivo por falta de probabilidade do direito, considerando que a mora é confessa e o procedimento extrajudicial é constitucional quando observadas as formalidades legais.

### EMENTA

Trata-se de agravo de instrumento interposto por M. M. D. N. S. para impugnar a decisão proferida pelo juízo da 2ª Vara Cível e JEF Adjunto de Patos de Minas que, nos autos do Procedimento Comum nº 6002834-82.2026.4.06.3806, indeferiu o pedido de tutela de urgência voltado à suspensão da consolidação da propriedade fiduciária e dos atos expropriatórios subsequentes, inclusive leilões extrajudiciais.

A parte agravante sustenta, em síntese, a nulidade da constituição em mora, ao argumento de ausência de intimação pessoal válida para purgação do débito, bem como a existência de vícios no procedimento extrajudicial conduzido pela instituição financeira, notadamente a ausência de averbação na matrícula do imóvel relativa às tentativas de intimação para os leilões e a inobservância dos princípios da concentração dos atos na matrícula e da continuidade registral, previstos na Lei nº 9.514/1997 e na Lei nº 13.097/2015.

O juízo de origem indeferiu a tutela de urgência, ao fundamento de que a parte autora não trouxe aos autos documentação mínima apta a demonstrar a plausibilidade concreta das irregularidades apontadas, destacando a ausência de matrícula imobiliária atualizada com todas as eventuais averbações posteriores à consolidação da propriedade, bem como a falta de cópia integral do procedimento administrativo instaurado pela instituição financeira, e a inexistência de prova de tentativa efetiva de purgação da mora antes da consolidação.

No presente recurso, a agravante reitera as alegações de nulidade do procedimento extrajudicial, insistindo na tese de ausência de intimação válida acerca das datas, horários e locais dos leilões extrajudiciais, nos termos do art. 27, §§ 2º-A e 2º-B da Lei nº 9.514/1997, com as alterações das Leis nº 13.465/2017 e nº 14.711/2023.

Requer, em sede de tutela de urgência recursal, a atribuição de efeito suspensivo ao agravo, para determinar a sustação dos leilões designados para os dias 26/05/2026 e 01/06/2026 (Leilão Público nº 0020/0226 - CPA/RE), bem como de quaisquer atos expropriatórios subsequentes, até o julgamento definitivo do presente recurso.

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, relativo ao imóvel descrito na matrícula nº 10.447 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Patos de Minas/MG, adquirido originalmente pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

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, a própria agravante reconhece, na petição inicial da ação originária, que deixou de adimplir regularmente as prestações pactuadas, atribuindo o descumprimento contratual a dificuldades financeiras decorrentes de divórcio e problemas de saúde. Trata-se, portanto, de mora confessada, circunstância que afasta qualquer controvérsia quanto à exigibilidade da obrigação.

A agravante sustenta não ter sido regularmente notificada para purgar a mora, nem cientificada das datas dos leilões extrajudiciais. Todavia, da matrícula nº 10.447 consta a Av-3/10.447, averbada em 12/06/2025, registrando a consolidação da propriedade em favor da Caixa Econômica Federal, avaliado o imóvel em R\$ 188.250,99 (cento e oitenta e oito mil, duzentos e cinquenta reais e noventa e nove centavos).

A certidão lavrada pelo oficial competente goza de fé pública e presunção relativa de legitimidade, somente elidível mediante prova robusta em sentido contrário.

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 estágio atual do processo, inexistente elemento idôneo capaz de infirmar a veracidade das declarações constantes do registro imobiliário.

Ressalte-se, ainda, que não foi juntada aos autos a íntegra do procedimento administrativo que culminou na consolidação da propriedade em favor da instituição financeira.

A mera apresentação da matrícula do imóvel, desacompanhada da documentação relativa às etapas anteriores do procedimento extrajudicial, notadamente as certidões de tentativa de intimação pessoal, os

avisos de recebimento e os eventuais registros de intimação por edital, 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 sentido, confira-se os seguintes precedentes de minha relatoria:

"[...] a mera alegação de irregularidade na intimação do devedor, desacompanhada da integralidade do procedimento extrajudicial, não se revela suficiente para, em sede de cognição sumária, justificar a sustação dos efeitos da consolidação da propriedade fiduciária." (TRF6, AI nº 6008175-95.2025.4.06.0000/MG, DJE 03/10/2025).

"[...] a análise da regularidade do procedimento de consolidação da propriedade demanda exame aprofundado do conjunto documental, o que não se mostra compatível com a via estreita da tutela de urgência." (TRF6, AI nº 6011418-47.2025.4.06.0000/MG, DJE 19/11/2025).

Cumpra registrar, ademais, que, mesmo nas hipóteses em que consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário e não purgada a mora, a própria Lei nº 9.514/1997 assegura ao devedor o exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel, nos termos do § 2º-B do art.

27. Referido dispositivo garante ao fiduciante, até a data da realização do segundo leilão, a possibilidade de adquirir o bem pelo valor da dívida, acrescido das despesas, encargos e tributos incidentes, mecanismo que atenua os efeitos da consolidação e preserva, em certa medida, sua posição jurídica.

Quanto à pretensão de purgação da mora e reabertura do contrato, 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 fiduciante apenas o direito de preferência para aquisição do imóvel até a realização do segundo leilão, nos termos do art. 27, § 2º-B.

Nesse sentido, 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 12/06/2025, 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.

A alegação de ofensa ao direito à moradia igualmente não se mostra apta, por si só, a ensejar a concessão da tutela pretendida. O contrato de financiamento com alienação fiduciária foi celebrado por partes capazes, sendo certo que o inadimplemento contratual autoriza a adoção das medidas previstas na legislação específica. O direito social à moradia não afasta, por si, a incidência das normas que disciplinam a execução da garantia fiduciária regularmente pactuada.

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 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.