



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5015567-26.2026.4.04.0000/SC

AGRAVANTE: JESSICA DA SILVA DE ALMEIDA

AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo formulado pela parte autora objetivando a suspensão do leilão extrajudicial do imóvel objeto de financiamento habitacional firmado com a Caixa Econômica Federal.

Recorre de decisão de juízo de primeira instância que negou a suspensão do leilão, nos seguintes termos (processo 5007438-60.2026.4.04.7201/SC, evento 17, DESPADEC1):

1 - Tutela de urgência.

Nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, o deferimento da tutela de urgência exige a presença concomitante da probabilidade do direito e do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo, não sendo suficiente a demonstração isolada de apenas um desses requisitos.

Nos termos do art. 26 Lei nº 9.514/1997, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, e constituído em mora o fiduciante, consolida-se a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, observados os procedimentos ali estabelecidos.

Consoante dispõe o §1º do mencionado dispositivo, a intimação do devedor para purgar a mora constitui condição indispensável à consolidação da propriedade fiduciária.

No caso em exame, a parte autora sustenta que não foi devidamente notificada para purgar a mora.

Todavia, o contrato de financiamento foi celebrado por Sylvania Silverio (evento 7, CONTR7, p. 1), encaminhado as notificações à devedora originária, que, perante a instituição financeira, figura como responsável pela obrigação.

Diante disso, no despacho de evento 9, foi determinada a intimação da autora para esclarecer sua legitimidade ativa, considerando que o contrato particular firmado com Sylvania não é oponível à CEF.

Em manifestação, a autora invocou os arts. 6º e 8º do CPC, sustentando que o processo deve ser conduzido em regime de cooperação entre as partes e o Juízo, com vistas à obtenção de solução justa e efetiva da controvérsia, pugnando pelo deferimento da tutela.

Ressalte-se, contudo, que o dever de cooperação processual não se confunde com a aferição dos pressupostos processuais, dentre os quais se insere a legitimidade ativa.

Com efeito, o fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, pode transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações, conforme dispõe o art. 29 da Lei nº 9.514/97.

Entretanto, a cessão de direitos decorrentes de contrato de alienação fiduciária sem a anuência do credor fiduciário - ou sem a devida comunicação formal, acompanhada da correspondente atualização cadastral perante a instituição financeira - não transfere ao cessionário a posição jurídica necessária para, de plano, opor-se aos atos do procedimento de consolidação.

Nesse contexto, mostra-se necessária a comprovação documental idônea da anuência ou, ao menos, da comunicação ao credor fiduciário, sendo certo que a definição acerca da legitimidade ativa e da oponibilidade da cessão demanda dilação probatória.

Assim, neste momento processual, prevalece a presunção de legitimidade do procedimento adotado, ausente prova robusta em sentido contrário, o que afasta a probabilidade do direito.

Observa-se, ainda, que apesar de alegar a existência de nulidade no procedimento de expropriação extrajudicial, a parte autora não acostou aos autos a cópia integral do processo administrativo de cobrança, mas apenas parte dele.

Desse modo, ainda que suplantadas as questões atinentes à legitimidade, não é possível averiguar a existência da probabilidade do direito, vez que os documentos acostados aos autos não permitem aferir eventual irregularidade no procedimento de notificação para purgação da mora.

*Por fim, ressalta-se que, com a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, passou a vigorar o disposto no art. 26-A, § 2º, da Lei nº 9.514/97, segundo o qual a purgação da mora somente é admitida **até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária**:*

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.

(...)

§ 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 convalida o contrato de alienação fiduciária. **(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)**

No caso concreto, conforme se extrai da matrícula do imóvel (evento 7, MATRIMÓVEL4, p. 3), a consolidação da propriedade foi averbada em 18/02/2026, já sob a égide da referida alteração legislativa.

Desse modo, não haveria como reconhecer o direito da parte autora de purgar a mora em momento posterior à consolidação da propriedade, por ausência de amparo legal.

A jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 4ª Região é firme nesse sentido:

ADMINISTRATIVO. CONTRATOS BANCÁRIOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROCEDIMENTOS EXPROPRIATÓRIOS. REVISÃO CONTRATUAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PRAZO. LEI 13.465/2017 A jurisprudência deste TRF da 4ª Região já vinha reconhecendo possibilidade de purga da mora mesmo após a consolidação da propriedade em favor da fiduciária mediante o pagamento de todo o débito, inclusive as despesas de transmissão e registro, e não somente dos valores em aberto. (TRF4. Apelação cível nº 2007.71.08.008964-0/RS. Relator: Des. Federal Marga Inge Barth Tessler. J. em 01.12.2010), aplicando supletivamente o artigo 34 do Decreto-Lei 70/66, por força do que dispunha o inciso II do art. 39 da Lei 9.514/97. 2. **A partir da vigência da Lei nº 13.465/2017, não é mais possível purgar a mora até a data de assinatura do termo de arrematação, mas apenas até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, sendo que esta alteração legislativa aplica-se a todos os contratos cuja consolidação da propriedade ocorreu após a sua vigência ou seja, a partir de 11/07/2017.** 3. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação. (TRF4, AC 5019275-

17.2018.4.04.7000, QUARTA TURMA, Relator LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, juntado aos autos em 20/10/2021). (Grifou-se)

DIREITO ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. SFH . CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGA DA MORA INCABÍVEL APÓS A CONSOLIDAÇÃO. ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS TRAZIDAS PELAS LEIS Nº 13.465/2017 E Nº 14.711/2023. APLICABILIDADE DA LEGISLAÇÃO VIGENTE NA DATA DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. RECURSO DESPROVIDO. 1 . **Consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, dada a alteração legislativa promovida pela Lei nº 13.465/17.** 2. Após a consolidação da propriedade, somente resta ao devedor o exercício do direito de preferência estabelecido pelo art . 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97. 3. Para a análise do Direito intertemporal relacionada às alterações legislativas trazidas pelas Leis nº 13.465/2017 e nº 14.711/2023, o marco a ser observado é a data da consolidação da propriedade fiduciária, e não a data da assinatura do contrato em que o imóvel foi oferecido como garantia (STJ, REsp nº 2.007.941, Terceira Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi, julgado em 14/02/2023) . 4. Recurso desprovido. (TRF-4 - AC - Apelação Cível: 50442798020234047000 PR, Relator.: JOÃO PEDRO GEBRAN NETO, Data de Julgamento: 05/02/2025, 12ª Turma, Data de Publicação: 05/02/2025)

A matéria, inclusive, foi recentemente consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.288), sendo firmada a seguinte tese:

a) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a conseqüente retomada do contrato de financiamento imobiliário; e b) **a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.** grifei

Nesse sentido, o entendimento recente do Tribunal Superior:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL . APLICABILIDADE. LEI N. 13.465/2017 . CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DA VIGÊNCIA. AGRAVO PROVIDO. I. Razões de decidir I . Segundo entendimento firmado em recurso especial repetitivo (Tema n. 1288): "1) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art . 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato

jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; e 2) a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997".(REsp n. 2.126.726/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 10/12/2025, DJEN de 17/12/2025) II. Dispositivo 2. Agravo em recurso especial provido. (STJ - AREsp: 00000000000002260988 SP 2022/0382368-1, Relator.: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 09/03/2026, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJEN 12/03/2026)

A agravante alega que a inadimplência decorreu de **circunstâncias excepcionálissimas relacionadas à condição de vítima de tentativa de feminicídio** (evento 7, EXTR5), fato que teria comprometido sua estabilidade emocional, psicológica e financeira, impossibilitando a regular quitação das parcelas junto à proprietária nominal do financiamento (processo 5007438-60.2026.4.04.7201/SC, evento 7, CONTR7, evento 7, CONTR8). Requer a suspensão do leilão do imóvel pela Caixa, a ser realizado em 08/05/2026.

É o relatório.

Decido.

Em análise preliminar, verifico a presença dos requisitos autorizadores da tutela de urgência, nos termos do art. 300 do CPC.

A parte autora relata ter sido vítima de grave episódio de violência de gênero, circunstância que, em tese, possui aptidão para afetar substancialmente sua capacidade laboral, financeira e emocional. Embora, neste momento processual, ainda não tenham sido trazidos aos autos elementos probatórios mais robustos acerca da extensão dos fatos narrados e de sua repercussão direta sobre a inadimplência contratual, a situação descrita recomenda **atuação jurisdicional pautada pela cautela**.

O Conselho Nacional de Justiça instituiu diretrizes obrigatórias para o julgamento com perspectiva de gênero, por meio da Resolução CNJ n.º 492/2023, incorporando o **Protocolo para Julgamento com Perspectiva de Gênero** como parâmetro interpretativo e decisório no âmbito do Poder Judiciário. Tal orientação impõe ao magistrado a análise contextualizada das desigualdades estruturais e dos impactos concretos da violência contra a mulher sobre sua capacidade de autodeterminação, estabilidade econômica e acesso a direitos fundamentais.

No caso concreto, a alegação de tentativa de feminicídio transcende mero argumento subjetivo de inadimplemento contratual, revelando hipótese

potencial de comprometimento severo da capacidade financeira e emocional da autora, em contexto de violência extrema, o que recomenda a adoção de cautela jurisdicional reforçada.

Nesse contexto, ainda que a instrução probatória se mostre incipiente, entendo que a iminência da realização do leilão extrajudicial e a possibilidade de perda do imóvel justificam, por prudência, a concessão excepcional da medida, ao menos até melhor esclarecimento dos fatos.

De outro lado, a suspensão temporária do procedimento expropriatório não acarreta prejuízo desproporcional à Caixa Econômica Federal, uma vez que o bem permanece vinculado à garantia fiduciária, preservando-se integralmente o crédito da instituição financeira até ulterior deliberação judicial. Trata-se de medida reversível e de natureza eminentemente conservatória.

Nesse contexto, considerando a necessidade de aplicação do Protocolo para Julgamento com Perspectiva de Gênero do CNJ, bem como os princípios da dignidade da pessoa humana, da proporcionalidade e da proteção integral à mulher em situação de violência, entendo prudente o deferimento da medida excepcional requerida, por ora.

Ante o exposto, **DEFIRO o efeito suspensivo recursal para determinar a imediata suspensão do leilão extrajudicial do imóvel objeto da lide, bem como de quaisquer atos expropriatórios correlatos**, até ulterior deliberação deste Juízo.

Intimem-se, com urgência, a Caixa Econômica Federal e o leiloeiro responsável, se já designado, para imediato cumprimento, sendo a parte agravada também para contrarrazões.

Após, retornem-me os autos para julgamento do agravo.

Documento eletrônico assinado por **ANA CRISTINA FERRO BLASI, Desembargadora Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **40005813066v4** e do código CRC **140d9c90**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ANA CRISTINA FERRO BLASI
Data e Hora: 07/05/2026, às 19:34:28

5015567-26.2026.4.04.0000