



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Goiás
1ª Vara Federal Cível da SJGO

PROCESSO: 1052699-53.2023.4.01.3500

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

POLO ATIVO: JULIARDY MARQUES GONCALVES

REPRESENTANTES POLO ATIVO: RAFAEL BISPO DA ROCHA - GO33675, IVENISE UCHOA DE ALMEIDA ROCHA - GO59087 e RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - GO45441

POLO PASSIVO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

REPRESENTANTES POLO PASSIVO: BARBARA FELIPE PIMPAO - GO29956

DECISÃO

Trata-se de requerimento de tutela de urgência formulado em ação proposta por **JULIARDY MARQUES GONCALVES**, inscrito no CPF sob o nº 026.952.281-63, respectivamente, em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, visando à suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade de imóvel e todos os demais atos ulteriores, inclusive leilão.

Alega o Autor, em síntese, que: **a)** em 14/07/2015, realizou com a CEF financiamento imobiliário, no valor de R\$92.000,00, para aquisição do imóvel localizado na Rua JPC 19, no Loteamento Jardim Privê das Caldas, na cidade de Caldas Novas – GO; **b)** conseguiu efetuar o pagamento do financiamento até 14/07/2022, mas em razão de problemas de saúde que acometeram sua família (câncer em sua mãe), a partir da prestação que venceria em 14/08/2022, não teve condições de pagar as prestações; **c)** por acaso tomou conhecimento de que o seu imóvel estava sendo levado a leilão, em razão da efetuação da consolidação da propriedade, embora não tenha assinado nenhuma notificação; **d)** tentou efetuar o pagamento das parcelas em atraso, sem sucesso; **e)** a declaração de notificação para a purgação da mora, prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97 foi assinada por pessoa estranha, estando configurada a existência de falsificação de sua assinatura na declaração de notificação constante do 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Caldas Novas/GO; **f)** deve ser reputado inexistente o ato de notificação, e declarado nulo o procedimento de execução extrajudicial; **g)** não foi notificado da realização do leilão, conforme dispõem os artigos 26 e 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/97, que também importa em nulidade do procedimento; **h)** pretende pagar os débitos vencidos, no valor de R\$6.410,70, a fim de realizar a purga da mora; **i)** na cláusula 7.1, do contrato celebrado, há previsão expressa de incidência de juros compostos, com capitalização mensal, o que é vedado, conforme jurisprudência

pacífica; **j)** considerando a cobrança indevida em razão da capitalização mensal dos juros, resta descaracterizada a mora; **k)** cuida-se de relação de consumo, devendo ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor; **l)** a devolução em dobro de valores cobrados indevidamente, em relação de consumo, de acordo do o art. 42, parágrafo único, do CDC, é medida impositiva; **m)** torna-se necessária a inversão do ônus da prova.

Pede tutela de urgência, para que: a) seja realizada a imediata suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade e todos os demais atos ulteriores, inclusive leilão; b) seja fixada multa diária de R\$10.000,00 (dez mil reais) em caso de descumprimento da medida pleiteada; c) seja autorizada a purgação da mora, mediante o depósito judicial do valor de R\$ 6.410,70 (seis mil, quatrocentos e dez reais e setenta centavos).

Junta procuração e documentos.

Intimada para se manifestar sobre a tutela de urgência, a Caixa Econômica Federal peticiona, alegando que: **a)** não é possível confirmar a existência de falsidade da assinatura do autor; **b)** o autor deveria ter juntado laudo comprovando a alegada falsidade; **c)** a certidão emitida por oficial do cartório goza de fé pública; **d)** *“a consolidação da propriedade é suficiente para comprovação da existência de notificação para purgação da mora, nos termos da Lei 9.514/97, sendo ônus da parte adversa comprovação em sentido contrário, nos termos do artigo 373, I, do CPC, comprovação esta que não consta nos autos”*; **e)** caso este juízo repute necessário, deve o cartório de imóveis ser oficiado para que preste esclarecimentos quanto à lisura do procedimento que o oficial do cartório realizou, já que o cartório, segundo a Lei nº 9.514/97, é o verdadeiro responsável pelo procedimento, sendo a ré apenas a demandante do serviço.

Relatados, decido.

O art. 300 do Código de Processo Civil dispõe que a tutela de urgência deve ser concedida quando houver elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

O autor não nega que estava em mora quanto ao pagamento das prestações mensais.

Às fls. de Id. 1851023685 - Pág. 1 consta a certidão datada de 03/10/2023, obtida a partir da extração no Livro de Títulos e Documentos, Protocolo nº 49641, Registro nº 42095, de ato de intimação datado de 16/03/2023, para o autor efetuar o pagamento de prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, sob pena de consolidação da propriedade do imóvel,

A certidão de notificação de Id. 1851023685 - Pág. 6 informa que em 28/03/2023 o autor compareceu no 2º Tabelionato de Notas e Protesto e Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Caldas Novas/GO, tomou conhecimento da notificação a ele endereçada, registrada sob o nº 42095 do Protocolo nº 49641 no Livro nº B-997 em 17/03/2023, aceitou assinar e receber uma via da notificação.

Consta, ainda, a declaração de notificação (Protocolo nº 49641 no Livro nº B-997, Registro nº 42095, data 17/03/2023), com ciência do destinatário, Juliardy Marques Gonçalves, em 28/03/2023, com a sua assinatura, e a informação de que ele declara que recebeu o documento objeto do protocolo e registro informados (Id. 1851023685 - Pág. 5 e Pág. 7).

Sobre esse declaração de notificação o autor, na petição inicial, alega não ser sua a assinatura nela aposta.

A certidão de transcurso do prazo sem purgação da mora às fls. de Id. 1851023686 - Pág. 1 informa que em 28/03/2023 o autor foi intimado nos termos do art. 26, §§ 1º e 3º-A da Lei nº 9.514/97, conforme certidões de notificação expedidas em 28/03/2023, e, transcorrido o prazo de 15 dias em 18/04/2023, não houve purgação da mora.

Em 31/05/2023 a CEF requereu a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome (Id. 1851023687 - Pág. 1).

No certificado de Id. 1851023687 - Pág. 2 consta que foi praticado o ato de consolidação da propriedade, registrado no Registro de Imóveis em 05/07/2023.

Não consta informação de realização de leilão para a venda do imóvel.

O autor alega que a assinatura aposta na declaração de notificação não é sua e não tem semelhança alguma com o seu autêntico autógrafo, que pode ser verificado nas assinaturas apostas na carteira de identidade, na procuração judicial e no contrato firmado com a Caixa Econômica Federal.

Conquanto os atos praticados pelo escrevente do cartório tenham fé pública, a referida fé é relativa e pode ser afastada mediante prova em sentido contrário.

No caso, as assinaturas contidas nos documentos informados pelo autor (carteira nacional de habilitação, na procuração judicial e no contrato firmado com a Caixa Econômica Federal) realmente divergem da apresentada na declaração de notificação.

Eventual confirmação da falsidade da assinatura do autor será apta a afastar a validade do procedimento de consolidação da propriedade e demais atos de execução extrajudicial do contrato.

A probabilidade do direito está, portanto, evidenciada nos autos.

Não há dúvida a respeito da existência do *periculum in mora*, em vista da possibilidade de o Autor sofrer constrição de seu bem, mediante ato de consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal e posterior ocorrência de leilão extrajudicial.

Autorizo o depósito judicial requerido pelo autor, devendo ser realizado em conta judicial na Caixa Econômica Federal - agência 0682.

A fixação de *astreintes* será feita somente em caso de real necessidade, verificada a recalcitrância da parte ré.

ANTE O EXPOSTO, defiro em parte a tutela de urgência, para a **suspensão imediata do processo de execução extrajudicial** do contrato de financiamento imobiliário noticiado nos autos, incluindo a realização de leilão, até julgamento final.

Intimem-se, **com urgência**.

Cite-se a Caixa Econômica Federal.

Apresentada contestação, dê-se vista ao Autor para manifestação sobre a contestação e documentos eventualmente juntados.

Indiquem as partes as provas que pretendem produzir.

Goiânia, data e assinatura por meio eletrônico.

Paulo Ernane Moreira Barros

JUIZ FEDERAL

Assinado eletronicamente por: PAULO ERNANE MOREIRA BARROS

23/11/2023 17:31:22

<https://pje1g.trf1.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: 1927265170



23112311250940500001

IMPRIMIR

GERAR PDF