



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE URUAÇU-GO

Processo n.º 1607-24.2012.4.01.3505
Classe: 9200 – Cautelar Inominada
Requerente: **Edwards de Araújo Borges e outro**
Requerida: **Caixa Econômica Federal – CEF e outro**
Sentença tipo: A

VISTOS EM INSPEÇÃO

SENTENÇA

1 - RELATÓRIO

Trata-se de medida cautelar ajuizada por **EDWARDS DE ARAÚJO BORGES** e sua esposa **CELENI CAMPOS DE ARAÚJO** em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** e **EMGEA – EMPRESA GESTORA DE ATIVOS**, por dependência à ação ordinária n.º 3484-33.2011.4.01.3505, visando à suspensão de leilão extrajudicial, marcado para 17/10/2012, do imóvel localizado na Rua Porto Nacional, n.º 107, Lote 36, Quadra 68, Centro, Uruaçu/GO, dado como garantia de financiamento obtido junto à requerida no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Requereram ainda em sede de liminar que o agente financeiro se abstenha de registrar a carta de arrematação ou adjudicação do aludido imóvel, proibindo de se fazer sua venda a terceiros, bem como de inscrever seus nomes em cadastros de proteção ao crédito (SPC, SERASA, CADIN, etc.), ou proceda à exclusão de tais apontamentos, caso já tenha ocorrido.

Os requerentes alegam, em síntese, irregularidades no contrato de mútuo habitacional, especialmente quanto ao descumprimento do PES/CP, reajuste abusivo do saldo devedor, prestações muito altas, anatocismo, o que ocasionou a inadimplência dos autores. Sustentam ainda a inconstitucionalidade do Decreto-Lei n.º 70/66, ausência de remessa dos avisos de cobrança e de notificação pessoal, iliquidez do título objeto da execução extrajudicial, bem como falta de acordo entre o agente financeiro e o mutuário na eleição do agente fiduciário.

Custas recolhidas às fls. 20.

Inicial instruída com procuração e documentos de fls. 21/44.

A liminar foi deferida (fls. 46/48).

Citada, a CAIXA/EMGEA contestou (fls. 62/74), arguindo, preliminarmente, a impossibilidade de concessão da liminar, porquanto os requerentes não comprovaram o pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel, pugnando pelo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE URUAÇU-GO

indeferimento da inicial. No mérito, defende a possibilidade da execução na forma do Decreto-lei n.º 70/66, aduzindo que os requerentes foram notificados de todos os atos da execução extrajudicial. Alega violação às cláusulas contratuais, ao princípio da *Pacta Sunt Servanda* e da Boa-Fé, bem como infringência ao art. 585, § 1º do CPC e ao DL n.º 70/66. Defende ainda a possibilidade da inscrição da parte autora em cadastros de inadimplentes. Juntou documentos de fls. 77/88.

Réplica apresentada às fls. 92/106vº.

Na fase de especificação de provas, a parte autora requereu a inversão do ônus da prova para que seja determinada à requerida que proceda a juntada aos autos de cópia do procedimento administrativo de execução extrajudicial, comprove a regularidade do procedimento de execução extrajudicial do imóvel, bem como pugna pela realização de perícia judicial (fls. 110/111).

A requerida informou às fls. 113 que não tem outras provas a produzir.

Na sequência, vieram os autos conclusos.

É o relatório.

2 – FUNDAMENTAÇÃO

Presentes as condições da ação e os pressupostos processuais, passo ao exame da questão probatória, bem como da preliminar levantada pela requerida.

Inicialmente, indefiro o pedido de produção de provas formulado pela parte autora às fls. 110/111, porquanto trata-se de matérias que já estão sendo debatidas na ação revisional (n.º 3484-33.2011.4.01.3505). Além disso, a presente cautelar não é o meio mais adequado para se discutir a regularidade do processo de execução judicial, quando já ajuizada ação com esse desiderato.

Defende a CEF, preliminarmente, a impossibilidade de concessão da liminar, porquanto os requerentes não comprovaram o pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.067.237/SP, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, pelo procedimento dos recursos repetitivos (CPC, artigo 543-C, § 1º, e Resolução n. 8/2008//STJ), pacificou a jurisprudência daquela Corte, por unanimidade, no sentido de que:

"em se tratando de contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a execução extrajudicial de que trata o Decreto-lei n.º 70/66, enquanto perdurar a demanda, poderá ser suspensa, uma vez preenchidos os requisitos para a concessão da tutela cautelar, independentemente de caução ou do depósito de valores incontroversos, desde que: a) exista discussão judicial contestando a existência integral ou parcial do débito; b) essa



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE URUAGU-GO

discussão esteja fundamentada em jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ou do Supremo Tribunal Federal (fumus boni iuris)." (DJ 23.9.2009).

No presente caso, restaram satisfeitos todos os mencionados requisitos, tendo em vista o ajuizamento de ação judicial contestando a existência integral ou parcial do débito (Ação Ordinária n.º 3484-33.2011.4.01.3505), bem como a existência de vários precedentes do STJ no sentido de que a discussão judicial do débito é suficiente para suspender a execução extrajudicial fundada no Decreto-lei 70/66 (RESP 407759, REsp 409377/RS, Agrg no Ag 897395/SP).

Além disso, o julgamento da constitucionalidade incidental do Decreto-lei 70/66, o qual dispõe sobre a execução extrajudicial de crédito hipotecário, está na pauta atual do STF, que reconheceu a existência de repercussão geral na questão constitucional suscitada no Recurso Extraordinário n.º 627106/PR, sob a relatoria do Ministro Dias Toffoli. O julgamento da citada repercussão geral, no presente momento, é favorável à tese de inconstitucionalidade do decreto-lei n.º 70/66, por três votos a dois.

Destarte, **rejeito** a preliminar suscitada.

Não havendo outras arguições preliminares, passo ao exame da questão de fundo.

Como ação de segurança que é, a cautelar pressupõe a possibilidade de o direito da parte sofrer dano no aguardo da sentença a ser proferida no processo principal, sendo certo que a função da cautelar é garantir o resultado útil de um outro processo.

Além desse pressuposto (*fumus boni iuris*), é necessário verificar no caso concreto, ainda que de modo perfunctório, se o direito do proponente é plausível.

Em suma, para a concessão da tutela cautelar, são necessários os requisitos da plausibilidade do direito invocado (*fumus boni iuris*) e o risco de perecimento do direito (*periculum in mora*).

No presente caso, o primeiro requisito (*fumus boni iuris*) foi tido como presente pela decisão de fls. 46/48, cujos fundamentos adoto como razão de decidir, quanto ao *periculum in mora*, o mesmo também existia, pois, não concedida a cautelar, o aludido imóvel poderia ter sido levado a leilão, bem como os requerentes poderiam constar como inadimplentes nos cadastros de proteção ao crédito (SPC, SERASA, CADIN, etc.), razão pela qual a confirmação da liminar é medida que se impõe.

3 – DISPOSITIVO

Pelo exposto, confirmo a liminar deferida às fls. 46/48 e julgo PROCEDENTE o pedido cautelar.



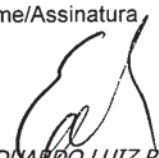
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE URUAÇU-GO

Custas pelas requeridas, a quem condeno no pagamento dos honorários advocatícios, que arbitro em um total de R\$ 1.000,00 (mil reais), na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma, nos termos do artigo 20, § 4º, do CPC.

Junte-se cópia da presente sentença aos autos da ação ordinária nº 3484-33.2011.4.01.3505, da qual este processo é dependente.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Sem recurso, arquivem-se os autos.

AUTENTICAÇÕES		
1. Data: ____/06/2013.	1. Data: ____/06/2013.	1. Data: ____/06/2013.
2. Nome/Assinatura	2. Nome/Assinatura	2. Nome/Assinatura
Representante da OAB/GO	Procurador da República	 EDUARDO LUIZ ROCHA CUBAS Juiz Federal