

## Financiamento pode ser quitado mesmo após Caixa retomar imóvel, diz juiz

O Juizado Especial Cível e Criminal Adjunto à 1ª Vara Federal de Montes Claros (MG) autorizou, em liminar, um homem a quitar a dívida de um financiamento imobiliário mesmo após a consolidação da propriedade à Caixa Econômica Federal (ou seja, após a retomada do imóvel pela instituição credora).

A decisão também proíbe a Caixa de praticar “atos expropriatórios” em relação ao imóvel, até que o Juizado volte a analisar o caso após a audiência de conciliação. A instituição financeira também deverá avaliar se é possível usar o saldo do FGTS para amortização da dívida.

O caso diz respeito a um financiamento imobiliário, assinado em 2011, no qual o imóvel foi colocado como garantia do pagamento da dívida (alienação fiduciária). A Caixa retomou o imóvel por inadimplência do comprador.

Em seguida, o homem acionou a Justiça e pediu a anulação da consolidação da propriedade em favor da instituição financeira. Ele alegou que não foi notificado para quitar a dívida.

Conforme a legislação, se não quitada a dívida no prazo, a propriedade do imóvel é consolidada em nome do credor, que deverá promover leilão.

O juiz Leônder Magalhães da Silva explicou que, antes da [Lei 13.465/2017](#), o devedor podia quitar o débito a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação. Mas tal norma afastou a possibilidade de quitação após a consolidação da propriedade ao credor.

Ele ressaltou que a nova regra se aplica apenas aos contratos de financiamento imobiliário assinados depois de julho de 2017, quando a lei foi sancionada.

Por outro lado, o magistrado explicou as regras da [Lei 9.514/1997](#) sobre intimação do devedor para quitação da dívida.

Para garantir o direito de quitação da dívida mesmo após a consolidação da propriedade, nos contratos anteriores à lei de 2017, “é necessária sua intimação pessoal acerca das datas de realização dos leilões extrajudiciais”.

Mas a falta de notificação do devedor sobre as datas dos leilões “não conduz automaticamente à nulidade da execução extrajudicial se ele não se propõe a pagar os valores devidos”. Isso porque a finalidade das notificações é levar o devedor a pagar seus débitos.

No caso concreto, Magalhães da Silva entendeu que o autor não juntou “prova suficiente a corroborar suas alegações”. Mesmo assim, presumiu que o homem está inadimplente e pretende quitar a dívida.

Atua no caso o advogado **Vagner Maschio Pionório**.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 1015530-43.2023.4.06.3807**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-mai-10/financiamento-pode-ser-quitado-mesmo-apos-caixa-retomar-imovel-diz-juiz-2/>

