



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE CASCAVEL

4ª VARA CÍVEL DE CASCAVEL - PROJUDI

Avenida Tancredo Neves, 2320 - Fórum - Alto Alegre - Cascavel/PR - CEP: 85.805-000 - Fone: 45 3392-5035 - Celular: (45)

3392-5035 - E-mail: cascavel4varacivel@tjpr.jus.br

Autos nº. 0016646-35.2022.8.16.0021

Processo: 0016646-35.2022.8.16.0021

Classe Processual: Procedimento Comum Cível

Assunto Principal: Sistema Financeiro da Habitação

Valor da Causa: R\$280.000,00

Autor(s): • --

Réu(s): • --

Trata-se de AÇÃO ANULATÓRIA proposta por -- em face de BANCO

--

Alega a autora: Firmou com o banco réu um contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária. O valor de compra e venda à época foi de R\$ 350.000,00 dos quais R\$ 70.000,00 foram pagos com recursos próprios e R\$ 280.000,00 financiados em 420 meses. Com a pandemia, passou por grave crise financeira que resultou na inadimplência das parcelas mensais. O réu deu início ao procedimento de execução extrajudicial. Os leilões foram designados para : 02.06.22 (1ª praça) com lance mínimo de R\$ 673.059,03 e 13.06. 22 (2ª praça) com lance mínimo de R\$ 348.430,31. Não foi intimada pessoalmente sobre a ocorrência dos leilões, sendo-lhe retirada a possibilidade de purgar a mora. Pede, em sede de tutela de urgência, que seja determinada a suspensão dos leilões e do procedimento de execução extrajudicial bem como os efeitos da consolidação até o julgamento final da demanda.

DECIDO

O artigo 300 do CPC dispõe que: “ a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Ou seja, deve a parte comprovar a plausibilidade do direito afirmado (*fumus boni iuris*) e o fundado receio da ocorrência de lesão grave e de difícil reparação ao direito lesado (*periculum in mora*).

O contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária foi apresentado no e. 1.4.

A necessidade de intimação da devedora a respeito dos leilões é prevista no art. 27§2º da Lei nº 9.514/97

“Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. § 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico”.

No tocante a intimação prévia do devedor acerca da data do leilão cabe salientar que tanto o STJ quanto o TJPR possuem entendimento no sentido de ser indispensável a intimação prévia do devedor acerca da data do leilão extrajudicial sob pena de invalidade da arrematação.

Veja-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. “ No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97” (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014). 2. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no REsp 1367704/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 13/08/15).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONCESSÃO DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INSURGÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. AUSÊNCIA DE REGULAR NOTIFICAÇÃO DA DEVEDORA ACERCA DA DESIGNAÇÃO DO LEILÃO. COMUNICAÇÃO VIA E-MAIL. INDISPENSABILIDADE DA INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR, COM A COMPROVAÇÃO DA SUA CIÊNCIA INEQUÍVOCA. PRECEDENTES DO STJ. DESCUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA LEGAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJPR - 17ª C. Cível - 0047648-23.2021.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR NAOR RIBEIRO DE MACEDO NETO - J. 02.03.2022)

Afirma a autora que não foi intimada a respeito do leilão.

É evidente que somente após o ingresso da parte ré ao processo é que se terá melhores condições de se verificar se a intimação foi regularmente cumprida e com as formalidades descritas no dispositivo legal acima descrito.

Nesta primeira análise, é de atribuir-se boa-fé a afirmação da parte autora. Até mesmo porque a má-fé e a inveracidade devem ser alvo de comprovação.

Ademais, está-se diante de direito à moradia, garantia constitucional caracterizada como direito fundamental do ser humano que deve ser observado quando se está diante de conflito de interesse como o caso dos autos.

Ainda, evidente o fundado receio da ocorrência de lesão grave e de difícil reparação (*periculum in mora*), considerando a irreversibilidade da medida que o autor pretende suspender (leilão) a qual que acarretaria na consolidação do bem na propriedade da requerida permitindo a esta a alienação a terceiros.

Cumpra mencionar que inexistente perigo de irreversibilidade da liminar concedida e maiores prejuízos a parte requerida pois trata-se de provisória suspensão os efeitos da consolidação da propriedade do bem em favor da requerida, sem que a garantia em si seja atingida, não havendo óbice a continuidade dos procedimentos pertinentes caso se verifique ao final, a improcedência da demanda.

Diante do exposto, **DEFIRO o pedido da parte autora para sustação do leilão extrajudicial e dos seus demais atos expropriatórios.**

Considerando a informação de que o 1º leilão teria ocorrido em 02.06.2022, determino a suspensão do registro da carta de arrematação, se for o caso.

COMUNIQUE-SE inclusive ao leiloeiro.



Diante da documentação apresentada com a inicial, aliada a presunção do art. 99 §3º do CPC, DEFIRO os

PROJUDI - Processo: 0016646-35.2022.8.16.0021 - Ref. mov. 8.1 - Assinado digitalmente por Gabrielle Britto de Oliveira
07/06/2022: DEFERIDO O PEDIDO. Arq: Decisão

benefícios da assistência judiciária gratuita. Ciente a parte autora de que pagará até o décuplo do valor caso se demonstre a má fé quanto ao pedido (art. 100, par. único, do CPC).

Considerando o art. 1º da Portaria nº 5880091 do CEJUSC que determina “a utilização da ferramenta **Fórum de Conciliação Virtual** em todas as demandas repetitivas e de grandes litigantes (Bancárias,Telefonia) e DPVAT antes do agendamento de eventual audiência de conciliação presencial (§1º, art. 1º da Res. 263/2020-NUPEMEC)”, nos moldes do art. 4º da mesma, **cite-se a parte requerida para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis**, constitua advogado e se habilite no processo para que seja dado início ao Fórum de Conciliação Virtual junto ao CEJUSC (art. 3º da Res. 263/2020- NUPEMEC).

Efetuada a habilitação, encaminhem-se os autos ao CEJUSC para as providências relativas à abertura do Fórum de Conciliação Virtual.

Não haverá intervenção judicial nas conversas desenvolvidas no Fórum de Conciliação Virtual. O ambiente de troca de mensagens entre as partes, advogados, procuradores e mediador/conciliador é confidencial (art. 5º da Res. 263/2020- NUPEMEC).

Os advogados e procuradores das partes terão amplo acesso ao Fórum de Conciliação Virtual, podendo, inclusive, encaminhar manifestações dentro da própria plataforma (art. 5º da Res. 263/2020- NUPEMEC).

As informações compartilhadas no âmbito do Fórum de Conciliação Virtual não serão consideradas no processo, tampouco implicarão em vinculação das partes às propostas apresentadas ou confissão de dívida, nos termos do art. 166, §1º do CPC, **salvo se resultarem em acordo** (art. 6º da Res. 263/2020- NUPEMEC).

O sistema notificará a parte contrária, via e-mail cadastrado no processo, quando houver a postagem de novas mensagens no Fórum de Conciliação Virtual (art. 8º da Res. 263/2020- NUPEMEC).

O acesso ao Fórum de Conciliação ficará disponível para negociação pelo prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 7º da Res. 263/2020- NUPEMEC), prorrogável por vontade das partes, desde que requerido por petição.

O Fórum poderá ser encerrado antes do prazo em razão da formalização de acordo ou quando as partes informarem a ausência de acordo.

Findo o prazo de 15 (quinze) dias úteis, sem manifestação de vontade de prorrogação pelas partes, o Fórum se encerrará automaticamente, gerando movimentação específica nos autos, informando o término das negociações no Sistema PROJUDI e os autos serão devolvidos à Vara de Origem.

O Fórum de Conciliação Virtual será utilizado para efeitos do art. 334,§7º, CPC (por meio eletrônico), salvo na hipótese em que as partes formalmente solicitem a designação de audiência de conciliação presencial ou manifestem desinteresse na solução consensual (§2º, art. 1º da Res. 263/2020- NUPEMEC).

Consigno que a falta de interesse na conciliação virtual ou o encerramento do Fórum sem acordo não impede futuras tentativas de autocomposição, tais como novo pedido de habilitação no Fórum de Conciliação Virtual, a designação de audiência de conciliação presencial ou virtual, ou até mesmo a composição extrajudicial, mediante requerimento expresso por petição nos autos (art. 10º da Res. 263/2020- NUPEMEC).

Sendo devolvidos os autos a esta Vara, sem que haja manifestação de ambas as partes requerendo a realização de audiência presencial, deverá a Secretaria intimar a parte ré para apresentação de contestação no prazo de 15 dias, sob pena de revelia.

PROJUDI - Processo: 0016646-35.2022.8.16.0021 - Ref. mov. 8.1 - Assinado digitalmente por Gabrielle Britto de Oliveira
07/06/2022: DEFERIDO O PEDIDO. Arq: Decisão

Cascavel, data da assinatura digital

Gabrielle Britto de Oliveira

Juíza de Direito

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX42 NAW5P AQ5B9 CETSU

