



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
1ª Vara Judicial da Comarca de Três de Maio

Rua Buricá, 375 - Bairro: Oriental - CEP: 98910000 - Fone: (55) 302-99995 - Email:
ftrtresmaio1vjud@tjrs.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5001318-40.2023.8.21.0074/RS

AUTOR: ----- **RÉU:** -----

DESPACHO/DECISÃO

Recebo a inicial e, diante dos documentos juntados nos eventos 6, 11 e 25, concedo à parte autora o benefício da gratuidade judiciária.

Trata-se de Ação Anulatória cumulada com pedido de tutela de urgência ajuizada por ----- em desfavor do -----, ao fundamento de que firmou com a parte ré contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária para fins de financiar a aquisição do imóvel descrito na matrícula nº. 17.093 do CRI de Três de Maio e que, em decorrência de dificuldades financeiras, deixou de quitar as parcelas do financiamento a partir do mês de setembro/2022. Que diante do inadimplemento, a parte ré deu início ao procedimento de execução extrajudicial, sem, contudo, proceder à notificação da parte autora para purgar a mora, o que elidiria a consolidação da propriedade em nome do banco réu.

Alega que a consolidação da propriedade fiduciária é totalmente ilegal, tendo em vista as irregularidades quanto ao procedimento de notificação do devedor para purgar a mora, nos termos da Lei nº. 9.514/97. Requer, em sede de liminar, a suspensão dos leilões aprazados para as datas de 03/04 e 05/04/2023 em razão da ausência de notificação para purgação da mora, bem como das datas dos leilões.

É o breve relatório.

Inicialmente, considerando as datas aprazadas para realização dos leilões, prejudicado está o pedido de suspensão das praças.

Friso, além do mais, que a presente ação foi ajuizada no dia em que ocorreria a segunda praça, ou seja, dia 05/04/2023, e em horário posterior, às 17h06min.

A concessão da tutela de urgência exige, como pressupostos, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 300, do Código de Processo Civil.

No caso em tela, verifica-se a probabilidade do direito do autor no

sentido de obter a tutela de urgência de suspensão dos atos de consolidação da propriedade, uma vez que existentes, ao menos por ora, elementos para confirmar suas alegações.

Nos termos do §3º do art. 26 da Lei nº. 9.514/97, "*a intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento*".

Portanto, a intimação pessoal é requisito legal para a validade do procedimento que culminará com a consolidação da propriedade.

Sobre o tema, cito:

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E DE ANULAÇÃO DOS EFEITOS DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. GRATUIDADE JUDICIÁRIA CONCEDIDA AOS APELANTES, SEM EFEITOS RETROATIVOS. DE ACORDO COM O ARTIGO 26 DA LEI 9.514/97, A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO EXIGE A INTIMAÇÃO PESSOAL PRÉVIA DO DEVEDOR PARA PURGAR A MORA. NO CASO, EM QUE NÃO SE VERIFICA TENTATIVA DE OCULTAÇÃO, E EM QUE OS DEVEDORES TÊM ENDEREÇO NO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO, ERA NECESSÁRIA A INTIMAÇÃO PESSOAL, OU O ESGOTAMENTO DAS TENTATIVAS, ANTES DE SE PROCEDER À INTIMAÇÃO POR EDITAL. AÇÃO JULGADA PROCEDENTE, PARA DECRETAR A NULIDADE DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. SUCUMBÊNCIA INVERTIDA. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível, Nº 50105254720218210005, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Antônio Maria Rodrigues de Freitas Iserhard, Julgado em: 19-052023).

Não há como o autor comprovar fato negativo, qual seja, que não foi notificado pessoalmente, motivo pelo qual, em função da presunção de boafé, é de se presumir como verdadeira a alegação posta na inicial.

O impedimento de venda do bem nenhum prejuízo trará ao réu, ainda que, futuramente, sejam os pedidos julgados improcedentes, pois poderá, caso seja cassada a tutela de urgência, efetuar a venda.

Do contrário, ou seja, se indeferida a medida de antecipação da tutela e julgados procedentes os pedidos, os danos causados ao autor poderão ser irreparáveis, bem como poderá causar efeitos a terceiro de boa-fé que adquira o imóvel.

Quanto ao pedido de abstenção de inscrição nos cadastros de proteção ao crédito, presente o perigo de dano, uma vez que a inscrição indevida do nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito é capaz de propiciar grande abalo financeiro, diante da negativa de concessão de crédito por fornecedores e instituições bancárias.

Diante do exposto, DEFIRO o pedido de tutela de urgência, a fim de determinar a suspensão da eficácia da consolidação da propriedade sobre o bem imóvel matrícula nº. 17.093 do CRI de Três de Maio, enquanto perdurar a lide. Ainda, determino que a parte requerida exclua e/ou se abstenha de incluir o nome do autor nos cadastros de restrição ao crédito, quanto à dívida em discussão.

Expeça-se ofício ao Registro de Imóveis de Três de Maio/RS.

Deixo de designar audiência de conciliação, considerando que poderá ser empreendida oportunamente, em caso de interesse de ambas as partes.

Intime-se, com urgência, o banco demandado da tutela de urgência deferida e cite-o para, querendo, contestar no prazo legal de 15 (quinze) dias (art. 335 c/c art. 219 do CPC), salientando que, se não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pela parte autora (art. 344 do CPC).

Intime-se a coproprietária do imóvel, BRUNA JOSIELY MROGINSKI, no endereço indicado na inicial, para conhecimento da presente ação.

Apresentada contestação ou decorrido o prazo sem manifestação da parte requerida, intime-se a parte requerente para, no prazo legal de 15 (quinze) dias úteis (art. 351 c/c art. 219 do CPC), se manifestar, podendo requerer produção de eventuais provas, ou o julgamento antecipado do feito.

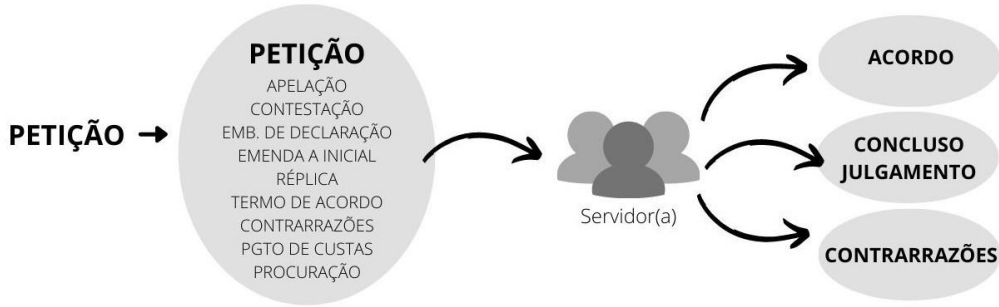
Cumpra-se.

Sr.(a) advogado(a), nomear corretamente as petições contribui muito para a celeridade da tramitação do processo.

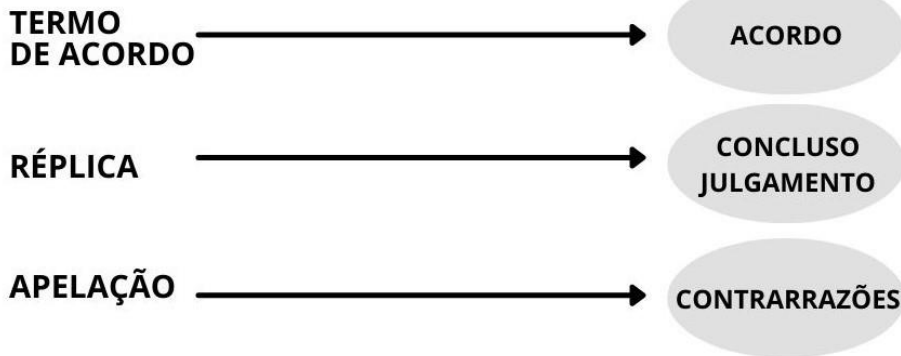
Entenda como sua petição chega às unidades jurisdicionais pelo sistema Eproc.

Todos os documentos nomeados simplesmente “PETIÇÃO” são direcionados ao localizador do sistema “PETIÇÃO”, sendo necessária a triagem manual de cada processo para redirecionamento ao localizador correto.

Os documentos nomeados corretamente são automaticamente direcionados aos localizadores específicos do sistema, abreviando-se o tempo para conclusão ou andamento do processo, como nos exemplos abaixo:



Automatizadores do eproc



eletronicamente por **JAQUELINE SANTOS SILVA, Juíza de Direito**, em 16/7/2023, às 21:59:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do

documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10041659056v15** e o código CRC **378fd4d6**.

5001318-40.2023.8.21.0074

10041659056.V15

Conferência de autenticidade emitida em 01/08/2023 17:07:58.