



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul 14ª
Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

Rua Manoelito de Ornelas, 50 - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90110230 - Fone: (51) 3210-6500 - Email: frpoacent14vciv@tjrs.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5055066-12.2023.8.21.0001/RS

AUTOR: -----

RÉU: -----

DESPACHO/DECISÃO

Defiro a gratuidade judiciária.

O autor relata que, em 29 de maio de 2013, o autor adquiriu o imóvel situado à -----, Porto Alegre/Rio Grande do Sul, CEP: ---, devidamente descrita na matrícula imobiliária sob o nº: -----, do 2º CRI Porto Alegre, pelo valor certo e ajustado de R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais) e que, em 21 de junho de 2022, o autor alienou fiduciariamente o citado imóvel para garantia do empréstimo no valor de R\$ 65.393,86 (sessenta e cinco mil trezentos e noventa e três reais e oitenta e seis centavos). Refere que o pagamento do mútuo restou pactuado 60 prestações mensais e sucessivas com valor inicial de R\$ 1.537,87 (um mil e quinhentos e trinta e sete reais e oitenta e sete centavos), com taxa de juros mensal efetiva de 1,0500%, e anual de 13,3537% e que, diante de inúmeras dificuldades financeiras não tinha a clara informação da transação que estava travando, especialmente, que colocaria o seu bem maior em risco, para pagar outros débitos de menor importância quando contrastado com o bem em debate, restando evidente o superendividamento e a inobservância da credora dos critérios estabelecidos nos artigos 54 A, B, C e D, do Código de Defesa do Consumidor sendo que, em meados de 1 de outubro de 2022, a parte autora por dificuldades financeiras não conseguiu manter-se fiel aos pagamentos mensais das parcelas, mesmo após o pagamento de mais de 04 prestações, o que desencadeou o início do procedimento de execução extrajudicial nos termos da Lei 9.514/97. Iniciado o procedimento de execução extrajudicial, aduz que em nenhum momento foi devida e pessoalmente intimado para purgar a mora das parcelas em atraso, cuja finalidade elidiria a consolidação da propriedade em nome do credor, evitando assim, a fase inaugural do procedimento extrajudicial de expropriação da propriedade. Com a consolidação da propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária, marcaram-se as datas dos leilões, sem qualquer tentativa de intimação da parte Autora, o que fez ruir qualquer possibilidade de purga da mora nos moldes do Decreto Lei

70/66, ou ainda, a possibilidade de acompanhar a legalidade dos atos procedimentais executivos. Requer a **CONCESSÃO DA TUTELA ANTECIPADA**, para determinar a suspensão do leilão a ser realizado em 1ª Praça 29 de março de 2023 e 2ª Praça 31 de março de 2023 e seus efeitos, bem como da consolidação averbada constante na matrícula de número 42.403 do 2º do Cartório de Registro de Imóveis Porto Alegre, oficiando-se oportunamente, determinando ainda em tutela precoce a impossibilidade de inscrição do nome do autor no SPC e SERASA e demais órgãos de crédito.

Invoca o autor a ausência de intimação do requerido, porque não atendidas as exigências legais da Lei 9.514/1997, ou seja, intimação pessoal do fiduciante ou do procurador regularmente constituído. Conforme documentação que anexa, possui endereço certo, porém não foi intimado no início do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária sem a intimação pessoal nem a citação por hora certa, conforme prevê o art. 26 da Lei citada.

Não há dúvida de que a legislação prevê a obrigatoriedade da intimação pessoal do fiduciante e com a frustração da intimação pessoal será promovida a intimação por edital, art. 26, § 4º da lei 9.514/1997. Observo que o § 2º do art. 26-A da referida lei dispõe que *"Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária"*.

Pela análise da inicial e documentos juntados, entendo que há probabilidade do direito do autor e perigo de dano, caso não deferida a tutela de urgência, havendo risco do resultado útil do processo, conforme dispõe o art. 300 do CPC. Isso porque há indícios de nulidade na instauração do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária, não sendo propiciado ao mesmo a obediência do trâmite legal previsto na Lei n. 9.514/1997.

No que se refere ao pedido para que se determine a impossibilidade de inscrição do nome do autor no SPC e SERASA e demais órgãos de crédito, indefiro o pedido, pois o próprio autor informa que está em débito com o réu.

Face ao exposto, preenchidos os requisitos do art. 300 do CPC, **DEFIRO EM PARTE** a tutela de urgência em liminar e **SUSPENDO a eficácia dos leilões se já realizados ou o aprazamento de novas datas se não houve a realização e os efeitos da consolidação da propriedade fiduciária do imóvel da matrícula imobiliária sob nº: 42.403, do 2º CRI Porto Alegre.**

Ante ao interesse da parte autora, encaminho os autos ao CEJUSC, para realização de audiência de conciliação/mediação, nos termos do art. 334 do CPC.

Consigno que, havendo conciliação ou mediação, o(a) conciliador(a) ou mediador(a) que não exercer atividade voluntária, será remunerado(a), respectivamente, no valor correspondente a 4 URCs e 8 URCs, por conciliador(a) ou mediador(a), em caso de acordo. Inexistindo acordo, os honorários deverão ser pagos no valor correspondente a 1 URC, por conciliação, e 2 URCs na mediação, independentemente do número de sessões, do número de conciliadores(as) ou mediadores(as) e de acordo ou entendimento, podendo ocorrer a majoração, conforme estabelecido no Ato n.º 047/2021-P. Ficará suspensa a exigibilidade, nos casos de concessão da gratuidade da justiça.

Intimem-se e CITE-SE.

Oficie-se ao Oficial do 2º Registro de Imóveis desta Comarca, com urgência.

Documento assinado eletronicamente por **MUNIRA HANNA, Juíza de Direito**, em 17/8/2023, às 16:54:19, 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 **10044170320v5** e o código CRC **8be13506**.

5055066-12.2023.8.21.0001

10044170320 .V5