



Poder Judiciário do Estado de Goiás

Comarca de Anápolis

1ª Vara Cível

Gabinete do Juiz Rodrigo de Castro Ferreira

Gabinete Virtual: <https://tjgo.zoom.us/j/3911002223>

Sala de Audiências: <https://tjgo.zoom.us/j/8351903137>

Atendimento UPJ: (62) 3902-8878 e (62) 3902-8879

WhatsApp Gabinete: (62) 3902-8873

DECISÃO

Trata-se de Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial e Consolidação de Propriedade com Pedido de Tutela Provisória de Urgência Antecipada, movida por ----- em face do -----, objetivando a suspensão do leilão extrajudicial agendado para os dias 15/04/2025 e 17/04/2025, referente ao imóvel descrito como "Apartamento nº----- do Edifício -----, situado na -----, Anápolis/GO", objeto de contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia.

A autora alega, em síntese, nulidade no procedimento de intimação para purgar a mora, asseverando que não foi devidamente notificada pessoalmente antes da intimação por edital, o que teria prejudicado seu direito de purgar a mora. Aduz que a certidão do Cartório apenas menciona que "os dias e horários para encontrá-la são incertos e não previsíveis", mas não declara que a devedora se encontra em local incerto e não sabido, requisito legal para a intimação editalícia, conforme art. 26, §4º da Lei 9.514/97.

Requer a concessão dos benefícios da gratuidade de justiça, sob a alegação de dificuldades financeiras que justificariam a isenção das custas processuais.

É o breve relatório. DECIDO.

Preliminarmente, passo à análise do pedido de gratuidade de justiça.

A Constituição Federal assegura assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos (art. 5º, LXXIV). No mesmo sentido, o Código de Processo Civil estabelece que "a pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei" (art. 98).

No caso em apreço, a análise da documentação apresentada não demonstra a hipossuficiência alegada. Pelo contrário, os documentos revelam que a autora é empresária e diretora de empresa, conforme consta no instrumento particular de financiamento juntado aos autos (fl. 3 do contrato). Além disso, trata-se de imóvel de alto padrão, avaliado em R\$1.461.623,44, conforme lance mínimo do primeiro leilão, sendo o apartamento um duplex situado no 17º pavimento, com 275,33m² de área privativa e três vagas de garagem.

A requerente assumiu contrato de financiamento com parcelas expressivas, sendo presumível sua capacidade de arcar com as despesas processuais. No documento de fl. 3 do contrato, constata-se que o valor da primeira prestação na data da assinatura era de R\$14.472,30, com encargo mensal de R\$14.726,33, demonstrando capacidade econômica incompatível com a alegada hipossuficiência.

Não se trata aqui de obstar o acesso à justiça, mas de preservar o instituto da gratuidade para aqueles que efetivamente necessitam, evitando sua banalização.

Contudo, considerando as peculiaridades do caso e visando garantir o acesso ao Judiciário, aplico as disposições dos §§5º e 6º do art. 98 do CPC, que permitem ao juiz conceder o direito ao parcelamento das despesas processuais que o beneficiário tiver que adiantar no curso do procedimento, bem como redução percentual de despesas.

Assim, **INDEFIRO** o pedido de gratuidade de justiça, porém, considerando o valor das custas calculadas em R\$ 39.533,67, **DETERMINO** a redução em 50% (cinquenta por cento) do seu valor, resultando em R\$ 19.766,84, e **AUTORIZO** o seu parcelamento em até 20 (vinte) prestações mensais, iguais e sucessivas, nos termos do art. 98, §§5º e 6º do CPC, devendo a primeira ser recolhida no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de cancelamento da distribuição, nos termos do art. 290 do CPC.

Comprovado o pagamento da primeira parcela, RECEBO a petição inicial, pois atende aos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil e passo a analisar o pedido de tutela provisória, considerando a manifesta urgência que o presente caso demanda, a fim de garantir a adequada proteção jurídica necessária diante das circunstâncias apresentadas.

Para a concessão da tutela de urgência, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, exige-se a presença cumulativa dos seguintes requisitos: (i) probabilidade do direito e (ii) perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

No caso em tela, a probabilidade do direito invocado está evidenciada pelos documentos juntados aos autos, notadamente a certidão do cartório que atesta apenas que "os dias e horários para encontrá-la são incertos e não previsíveis" (fl. 10 da petição inicial), sem declarar expressamente que a devedora se encontra em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme exige o art. 26, §4º da Lei 9.514/97 para legitimar a intimação por edital.

A Lei 9.514/97, em seu art. 26, §4º, estabelece:

"Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital."

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme depreende-se do STJ - REsp: 1906475 AM, firmou entendimento de que *"a intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor."*

Analisando os documentos apresentados, verifica-se que foram realizadas apenas três tentativas de intimação pessoal, todas em horário comercial (12/08/2024 às 15h01min, 13/08/2024 às 11h09min e 22/08/2024 às 10h38min). Não há evidências de que tenham sido esgotadas todas as possibilidades de localização da autora, tais como tentativas em horários alternativos (noturnos, finais de semana) ou a utilização do instituto da intimação por hora certa.

O imóvel em questão é um apartamento situado em condomínio vertical, que presumivelmente conta com portaria, zelador e caixa de correio, facilitando a entrega de correspondências e notificações. Além disso, a certidão do cartório não afirma que a autora esteja em local ignorado, incerto ou inacessível, mas apenas que os horários para encontrá-la são incertos, o que não atende ao requisito legal específico.

O perigo de dano, por sua vez, é evidente e decorre da iminência do leilão extrajudicial, agendado para os dias 15/04/2025 (1º leilão) e 17/04/2025 (2º leilão), conforme se verifica no Edital de Leilão juntado aos autos. Caso o leilão seja realizado e o imóvel arrematado por terceiro, a autora poderá sofrer prejuízos de difícil ou impossível reparação, com a perda definitiva de seu bem imóvel.

Ademais, a concessão da tutela não importa em prejuízo irreversível à parte requerida, tendo em vista que, caso ao final seja julgada improcedente a ação, o procedimento de leilão poderá ser retomado. Por outro lado, a não concessão da medida poderá acarretar dano irreversível à autora.

Portanto, presentes os requisitos legais, DEFIRO o pedido de tutela de urgência para DETERMINAR a suspensão do leilão extrajudicial designado para os dias 15/04/2025 e 17/04/2025, bem como quaisquer outros atos expropriatórios referentes ao imóvel "-----", até posterior deliberação deste juízo.

Contudo, **CONDICIONO** o cumprimento desta decisão de tutela de urgência ao efetivo recolhimento da primeira parcela das custas processuais, conforme determinado nesta decisão. Somente após a comprovação desse pagamento deverão ser tomadas as medidas necessárias para implementação da tutela ora deferida.

1. **INTIME-SE** a parte autora para, no prazo de 15 (quinze) dias, comprovar o recolhimento da primeira parcela das custas processuais, conforme determinado no item I desta decisão, sob pena de cancelamento da distribuição, nos termos do art. 290 do CPC. Esclareça-se que o cumprimento da tutela de urgência fica expressamente condicionado à comprovação desse pagamento.

2. **Após a comprovação do recolhimento da primeira parcela das custas:**

a) EXPEÇA-SE ofício ao -----, na pessoa de seu representante legal, e à Leiloeira Oficial -----, inscrita na JUCISRS sob nº 168/00, comunicando a suspensão do leilão extrajudicial, consignando-se que o descumprimento da ordem judicial acarretará multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), limitada ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sem prejuízo de outras sanções civis e criminais. O ofício deverá ser encaminhado com urgência, inclusive por e-mail, utilizando o endereço eletrônico da leiloeira indicado na petição inicial: contato@pestanaleiloes.com.br.

b) EXPEÇA-SE ofício ao Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis/GO para que proceda à averbação, na matrícula nº 87.398, da existência da presente ação judicial e da suspensão do procedimento de leilão extrajudicial.

3. **CITE-SE** a parte requerida para responder aos termos da presente ação no prazo legal, advertindo-a de que não sendo contestada a ação, será considerada revel e se presumirão verdadeiras as alegações de fato formuladas pela parte autora (Art. 344 do Código de Processo Civil).

4. Caso solicitado pela parte autora, **DEFIRO**, desde já, a citação/intimação via WhatsApp e/ou endereço eletrônico (e-mail), conforme previsto na Resolução nº 354/2020 do CNJ, na Lei nº 11.419/2006 e no artigo 246 do Código de Processo Civil.

5. Frise-se que a tentativa de composição em audiência fica postergada para momento oportuno, a ser realizada no caso de interesse de ambas partes.

6. Apresentada a contestação e arguidas questões preliminares e/ou fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito autoral, **INTIME-SE** a parte autora para, no prazo de quinze dias, manifestar-se (CPC, arts. 350 e 351 c/c arts. 436 e 437).

7. Alegada pela parte requerida, na contestação, a sua ilegitimidade ou a sua irresponsabilidade pelo prejuízo invocado e indicado o sujeito passivo da relação jurídica discutida, **INTIME-SE** a parte autora para proceder à alteração da petição inicial para substituição do réu, no prazo de quinze dias (CPC, arts. 338 e 339).

8. Proposta a reconvenção, **INTIME-SE** a parte autora, na pessoa de seu advogado, para apresentar resposta, no prazo de quinze dias (CPC, art. 343).

9. Findo o prazo para contestação e apresentada eventual impugnação, **INTIMEM-SE** as partes para, no prazo comum de quinze dias, informarem sobre a necessidade de produção de outras provas, devendo especificá-las de forma justificada (CPC, art. 348).

10. Decorrido o prazo, **RENOVE-SE** a conclusão para saneamento e organização do processo (CPC, art. 357).

11. **Ultrapassado o prazo sem o recolhimento da primeira parcela, PROCEDA-SE ao cancelamento da distribuição independente de nova conclusão.**

Anápolis-GO, data da assinatura digital.

Rodrigo de Castro Ferreira

Juiz de Direito

Obs.: O presente ato decisório serve automaticamente de instrumento de citação, intimação, ofício ou alvará judicial, conforme estabelecido no artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial de 2022.