



Número: **1001897-02.2024.4.01.3505**

Classe: **TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE**

Órgão julgador: **Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Uruaçu-GO**

Última distribuição : **12/06/2024**

Valor da causa: **R\$ 45.000,00**

Assuntos: **Sustação/Alteração de Leilão**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
JOSE ANTONIO PEREIRA DE ASSIS (REQUERENTE)		ADRIANO NAVES TEIXEIRA (ADVOGADO) CICERO GOULART DE ASSIS (ADVOGADO)		
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REQUERIDO)		BARBARA FELIPE PIMPAO (ADVOGADO)		
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
213571119 6	04/07/2024 16:45	Decisão	Decisão	Interno



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Subseção Judiciária de Uruaçu-GO
Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Uruaçu-GO

PROCESSO: 1001897-02.2024.4.01.3505

CLASSE: TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE (12134)

POLO ATIVO: JOSE ANTONIO PEREIRA DE ASSIS

REPRESENTANTES POLO ATIVO: CICERO GOULART DE ASSIS - GO26954 e ADRIANO NAVES TEIXEIRA - GO45986

POLO PASSIVO:CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

REPRESENTANTES POLO PASSIVO: BARBARA FELIPE PIMPAO - GO29956

DECISÃO

Trata-se de ação ajuizada por JOSÉ ANTÔNIO PEREIRA DE ASSIS, om pedido de tutela de urgência, em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, buscando a suspensão de todos os atos de expropriação extrajudicial do imóvel urbano residencial registro sob a matrícula nº 10.221, no 1º Registro de Imóveis de Niquelândia/GO, em especial o Leilão Extrajudicial marcado para os dias 17/07/2024, às 10:00 horas (1º Leilão) e 26/07/2024, às 10:00 (2º Leilão).

Informa que celebrou contrato de alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal, tendo como garantia o imóvel de matrícula nº 10.221, do 1º Registro de Imóveis de Niquelândia.

Explica que após uma grave crise financeira, não foi possível mais honrar as parcelas, motivo pelo qual o imóvel foi levado a leilão, o qual está marcado para os dias 17/07/2024 e 26/07/2024.

Defende que o procedimento foi conduzido de forma ilegal, tendo em vista a ausência de notificação pessoal do fiduciante para purgar a mora, conforme determinado pelo artigo 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97.

Alega a ausência de avaliação de construções e benfeitorias realizadas no imóvel, que aparece no leilão apenas como um terreno, quando na verdade se trata de uma casa.

Pondera que não houve a notificação pessoal do fiduciante quanto às datas dos leilões, o que contraria o disposto no artigo 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97.

Requer a concessão de tutela de urgência, para determinar a suspensão de todos



os atos de expropriação extrajudicial do imóvel objeto da presente ação, em especial o Leilão Extrajudicial marcado para os dias 17/07/2024 (primeiro leilão) e 26/07/2024 (segundo leilão).

Requer, ainda, a concessão de assistência judiciária gratuita.

É o relatório. Decido.

Prescreve o art. 300 do Código de Processo Civil que a tutela de urgência será concedida quando houver nos autos elementos que evidenciem a presença de dois requisitos básicos, quais sejam: 1) a probabilidade do direito; 2) o perigo de dano irreparável ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso em análise, verifica-se a probabilidade do direito pleiteado.

Conforme narrado na inicial, a parte autora alega que não foi notificado pessoalmente para purgar a mora, o que contraria o determinado no artigo 27, § 2º-A, da Lei 9514/97.

A parte autora também afirma que houve equívoco na descrição do imóvel objeto da presente ação, que aparece no edital de leilão apenas como um lote, quando na verdade se trata de uma casa, que possui valor muito diverso de apenas um lote urbano.

Em razão das alegações e provas apresentadas pela parte autora, resta necessário suspender todos os atos expropriatórios, para que seja possível esclarecer se houve a notificação do expropriante para purgar a mora, bem como se há realmente equívoco na descrição do imóvel levado a leilão.

Presente a probabilidade do direito, resta necessário analisar a presença do risco ao resultado útil do processo.

O segundo requisito para a concessão da tutela de urgência requerida também se encontra presente, tendo em vista que a possível arrematação do imóvel em leilão poderá causar diversos prejuízos à parte autora, podendo trazer danos irreparáveis ou causando risco ao resultado útil do processo, pois o imóvel será repassado a um terceiro.

Ante o exposto, defiro o pedido de antecipação dos efeitos da tutela formulado pela parte autora, para determinar a suspensão de todos os atos de expropriação extrajudicial do imóvel urbano residencial registro sob a matrícula nº 10.221, no 1º Registro de Imóveis de Niquelândia/GO, em especial o Leilão Extrajudicial marcado para os dias 17/07/2024, às 10:00 horas (1º Leilão) e 26/07/2024, às 10:00 (2º Leilão).

Intime-se a parte requerida para que cumpra a presente decisão.

Cite-se a Caixa Econômica Federal para, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar resposta.

Defiro o pedido de assistência judiciária gratuita.



Uruaçu, 04 de julho de 2024.

Bruno Teixeira de Castro

Juiz Federal

