



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Goiânia
7ª Vara Cível
E-mail: gab7vciv@tjgo.jus.br

Processo n.º 5689708-68.2025.8.09.0051

Requerente: MARIA FELIX DE ARAUJO

Requerido(a): CONSTRUTORA LEO LYNCE LTDA

Dou a presente decisão força de instrumento de citação, intimação, ofício ou alvará judicial a teor do disposto no art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial - CNPFJ.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de **AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** proposta por **MARIA FÉLIX DE ARAÚJO** em face da **CONSTRUTORA LEO LYNCE LTDA**, partes qualificadas nos autos.

A requerente alega que em 19 de abril de 1995, Rosani de Carvalho Barros e seu cônjuge firmaram contrato de compra e venda de imóvel com a requerida, tendo por objeto o apartamento n.º 43, bloco "J", com box de garagem n.º 249, situado no Residencial Negrão de Lima, pelo valor total de R\$ 41.918,10 (quarenta e um mil novecentos e dezoito reais e dez centavos). Posteriormente, em 18 de setembro de 1996, mediante escritura pública de cessão de direitos, a autora sub-rogou-se nos direitos da adquirente original, passando a ocupar o imóvel desde então.

Informa que a Construtora Leo Lynce tornou-se inadimplente com a Caixa Econômica Federal, resultando em ação de execução e penhora de todas as unidades do empreendimento. A autora opôs embargos de terceiro e posteriormente firmou acordo com a EMGEA/CEF, pagando R\$ 19.932,50 (dezenove mil novecentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos) para liberação da hipoteca, sub-rogando-se parcialmente nos direitos do credor.

Relata que atualmente tramita ação de reintegração de posse movida pela Construtora (processo n.º 0035756-33.1996.8.09.0051), tendo sido suspensa por decisão liminar em agravo de instrumento. Contudo, a Defensoria Pública desistiu do recurso, com desistência já homologada, o que resultará na retomada da execução da reintegração de posse.

Apresenta cálculos periciais demonstrando que o valor remanescente devido à Construtora, considerando os pagamentos já realizados e a sub-rogação operada, seria de R\$ 13.172,88 (treze mil cento e setenta e dois reais e oitenta e oito centavos), quantia que pretende consignar judicialmente.

Requer, liminarmente, a manutenção da posse do imóvel e, ao final, a procedência da ação com a declaração de quitação do contrato e obrigação da ré de emitir autorização para escrituração (movimentação n.º 1).

Veio-me concluso o processo.

É o relatório. **Decido.**

De início, **RECEBO a inicial** por entender que preenche os requisitos veiculados pelos arts. 319 e 320, ambos do Código de Processo Civil e, por não ter constatado quaisquer defeitos ou irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, não sendo a hipótese, portanto, de aplicação do disposto no art. 321, do Código de Processo Civil.

Sobre o pedido de liminar, destaco que, segundo o art. 300, do Código de Processo Civil, a tutela provisória de urgência, tenha ela natureza antecipatória ou meramente acautelatória do direito, encontra-se condicionada ao preenchimento de dois requisitos jurídicos distintos, quais sejam: (a) a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*), e; (b) o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

A documentação apresentada demonstra que a requerente possui títulos que legitimam sua permanência no imóvel. A escritura pública de cessão de direitos de 18 de setembro de 1996 comprova a regularidade da sub-rogação nos direitos da adquirente original. Ademais, o acordo firmado com a EMGEA/CEF e devidamente quitado evidencia que a autora assumiu obrigações da Construtora perante o agente financeiro, operando-se sub-rogação nos termos do art. 346, II, do Código Civil.

Os comprovantes de pagamento de taxas condominiais, contas de energia elétrica e água, bem como a declaração de que exerceu função de síndica do condomínio, corroboram o exercício da posse mansa e pacífica há aproximadamente vinte e nove anos.

O risco de dano é manifesto e iminente. Com a homologação da desistência do agravo de instrumento pela Defensoria Pública, retoma-se a eficácia da decisão que determinou a reintegração de posse no processo n.º 0035756-33.1996.8.09.0051. A execução desta medida resultaria na desocupação forçada da requerente de sua residência habitual há quase três décadas.

O direito fundamental à moradia, insculpido no art. 6º da Constituição Federal, impõe cautela na análise de medidas que possam resultar em desalojamento de pessoa em situação de vulnerabilidade habitacional, mormente quando há elementos que sugerem a regularidade de sua permanência no imóvel.

A medida pleiteada não apresenta risco de irreversibilidade. A manutenção temporária da posse, conjugada com o depósito judicial dos valores remanescentes, preserva os direitos de ambas as partes até o julgamento definitivo da demanda. Eventual procedência da ação consolidará a situação fática existente; eventual improcedência permitirá à requerida retomar os procedimentos de reintegração de posse.

Pelo exposto, considerando a presença dos requisitos legais e a necessidade de preservação do direito fundamental à moradia, **DEFIRO** o pedido de tutela de urgência para:

i) **DETERMINAR** a manutenção da posse da requerente Maria Félix de Araújo no imóvel descrito na inicial (apartamento n.º 43, bloco "J", com box de garagem n.º 249, situado no Residencial Negrão de Lima, Goiânia/GO), vedando qualquer ato de turbação, esbulho ou reintegração de posse por parte da requerida ou terceiros;

ii) **AUTORIZAR** o depósito judicial da quantia de R\$ 13.172,88 (treze mil cento e setenta e dois reais e oitenta e oito centavos), valor que a requerente declara devido à título de saldo remanescente do contrato.

PROVIDENCIE-SE a designação de data para a sessão de conciliação/mediação pelo CEJUSC – Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania.

Designada e informada a data da audiência de conciliação:

i) **intime-se** a parte autora, via advogado (art. 334, § 3º, do Código de Processo Civil), para tomar ciência da audiência e para indicar, no prazo de 15 (quinze) dias, caso não o tenha feito, contato telefônico com *WhatsApp*, inclusive o da parte ré, hipótese na qual esta poderá ser citada e intimada também por *WhatsApp* (Provimento n.º 18/2020 da CGJ/GO); e,

ii) **proceda** com a **citação/intimação** da parte requerida, preferencialmente, pelo correio eletrônico, para comparecer à audiência conciliatória, devendo a parte promovida informar nos autos um número de

telefone habilitado à plataforma *WhatsApp*, para viabilização da audiência de conciliação.

Em caso de **ausência de confirmação**, em até 3 (três) dias úteis, contados do recebimento da citação, **expeça-se** carta de citação com aviso de recebimento, conforme o art. 246, § 1º-A, I, do Código de Processo Civil.

Caso a parte requerida tenha cadastro prévio nos sistemas de processo em autos eletrônicos deste Tribunal, para efeito de recebimento de citações e intimações, estas deverão ser citadas e intimadas preferencialmente por esse meio (art. 246, § 1º, do Código de Processo Civil).

Ficam as partes cientes de que o comparecimento na audiência, acompanhado de advogados, é obrigatório e que **a ausência injustificada caracteriza ato atentatório à dignidade da justiça e importará aplicação de multa**. Todavia, podem as partes constituírem representantes, inclusive seu advogado, para representá-las em audiência, por meio de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (art. 334, § 10 do Código de Processo Civil).

Caso **ambas as partes manifestem**, expressamente, desinteresse na tentativa de autocomposição, proceda-se com o **cancelamento da audiência designada**, iniciando-se o prazo para apresentação de contestação.

Em não havendo autocomposição, o prazo de 15 (quinze) dias para contestação, terá início a partir da audiência, ou, se for o caso, da última sessão de conciliação.

Não apresentada contestação pela parte ré, deve a 3ª UPJ Cível **certificar** nos autos a intempestividade e, após, **remeter à conclusão** (art. 130, XXIV, "c", do Código de Normas do Foro Judicial – CNFJ).

Apresentada a contestação, tempestivamente, **intime-se** a parte autora para, no prazo de 15 (quinze) dias, caso queira, apresente **impugnação/réplica** no prazo legal.

Após, **intimem-se** as partes para, no **prazo comum de 15 (quinze) dias, indiquem as provas que pretendem produzir**, estabelecendo relação clara e direta entre a prova requerida e as questões de fato e de direito que reputam controvertidas e relevantes a influenciar a decisão de mérito, nos termos dos arts. 373 e 357, ambos do Código de Processo Civil.

Ressalto que provas impertinentes e protelatórias serão **indeferidas**.

Havendo **pedido de provas**, **façam-me** os autos conclusos para decisão de saneamento e organização do processo.

Caso as partes manifestem **desinteresse na produção de provas** e/ou **julgamento antecipado do mérito**, **façam-me** os autos conclusos para sentença.

Intimem-se.

Goiânia/GO, datado e assinado eletronicamente.

Eduardo Alvares de Oliveira

Juiz de Direito