



PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

4ª Vara Cível

FÓRUM - RUA VERSALES, QD. 03, LT. 08/14, RESIDENCIAL MARIA LUIZA, APARECIDA DE GOIÂNIA-GO, CEP: 74968-970, TEL: (62) 3238-5100, FAX: (62) 3238-5153

PROTOCOLO Nº: 5485606-73.2026.8.09.0011

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

Requerente: Lucio Ricardo Tavares Silva

Requerido(a): Giovanni Del Grosso Neto

DECISÃO

Cuida-se de "**AÇÃO DE CONHECIMENTO CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA**" ajuizada por **Lucio Ricardo Tavares da Silva** e **Gelma Oliveira Batista** em desfavor de **Giovanni Del Grosso Neto**, todos devidamente qualificados nos autos.

Narram os autores, em síntese, que celebraram com o requerido um Instrumento Particular de Compra e Venda com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, tendo como garantia o imóvel residencial localizado na Rua Violeta, Qd. 42, Lt. 09/12, Casa 02, Jardim dos Buritis, Aparecida de Goiânia/GO (Matrícula nº 281.016). Afirmam que, em decorrência de dificuldades financeiras, incorreram em mora, o que motivou o credor fiduciário a iniciar o procedimento de excussão extrajudicial.

Sustentam a nulidade do procedimento expropriatório, alegando que a consolidação da propriedade em favor do réu ocorreu sem a devida observância do devido processo legal previsto na Lei nº 9.514/97. Aduzem que não foram esgotadas as tentativas de intimação pessoal para purgação da mora, tendo a notificação ocorrido de forma prematura via edital, cerceando o direito de defesa e a oportunidade de regularização do débito. Requerem, assim, a concessão de tutela de urgência para suspender os efeitos da consolidação da propriedade, obstar a realização de leilões e manter a posse do bem. Pleiteiam, por fim, os benefícios da justiça gratuita.

DECIDO.

Inicialmente, recebo a petição inicial, porquanto preenchidos os requisitos previstos nos arts. 319 e 320 do Código de Processo Civil (CPC).

No que tange ao pedido de gratuidade da justiça, o art. 99, § 3º, do CPC estabelece a

Valor: R\$ 111.835,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 04/06/2026 09:15:42



presunção de veracidade da alegação de insuficiência deduzida por pessoa natural. Ademais, os documentos carreados aos autos, notadamente a declaração de hipossuficiência, a CTPS e os comprovantes de renda e despesas, corroboram a alegada impossibilidade de arcar com as custas processuais sem prejuízo do sustento próprio e familiar. Sendo assim, **DEFIRO** os benefícios da gratuidade da justiça aos autores, nos termos do art. 98 do CPC.

Passo à análise do pedido de tutela provisória de urgência.

Conforme preceitua o art. 300 do diploma processual civil, a concessão da tutela de urgência exige a presença cumulativa da probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), aliados à reversibilidade da medida.

Em sede de cognição sumária, própria desta fase processual, vislumbro a plausibilidade das alegações da parte autora. A Lei nº 9.514/97, em seu art. 26, impõe um rigoroso procedimento para a constituição em mora do devedor fiduciante, estabelecendo a intimação por edital como medida de caráter estritamente excepcional, cabível apenas após o esgotamento de todas as tentativas razoáveis de localização pessoal. Os documentos acostados indicam que as diligências realizadas pelo cartório ocorreram em curto interregno e em horários comerciais, havendo indícios de que a notificação editalícia pode ter sido precipitada, o que, em tese, macula de nulidade a consolidação da propriedade.

O perigo de dano, por sua vez, é inegável, consubstanciado na iminência de realização de leilões extrajudiciais e na consequente perda da posse e da propriedade do imóvel que serve de moradia à entidade familiar dos requerentes.

Por fim, a medida deferida não ostenta caráter irreversível, podendo ser modificada ou revogada a qualquer tempo mediante decisão fundamentada, caso novos elementos sejam trazidos aos autos pela parte contrária.

Ante o exposto, com fundamento no art. 300 do CPC, **DEFIRO** o pedido de tutela provisória de urgência para:

- a) **DETERMINAR** a imediata suspensão do procedimento extrajudicial de excussão fiduciária relativo ao imóvel objeto da Matrícula nº 281.016, suspendendo-se, por consequência, os efeitos da consolidação da propriedade registrada sob a averbação R.3-281.016;
- b) **DETERMINAR** que a parte requerida se abstenha de designar e realizar leilões públicos extrajudiciais do referido imóvel, até ulterior deliberação deste juízo;
- c) **ASSEGUARAR** a manutenção dos autores na posse do imóvel *sub judice*.

A fim de resguardar o direito das partes e de eventuais terceiros de boa-fé, **DETERMINO** a expedição de ofício ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Aparecida de Goiânia/GO para que proceda à averbação da existência da presente ação e da tutela ora deferida na Matrícula nº 281.016.

A fim de viabilizar a autocomposição, **DETERMINO** a realização de **SESSÃO DE CONCILIAÇÃO/MEDIAÇÃO perante o 1º CEJUSC**¹.

DETERMINO que a UPJ providencie as diligências necessárias para a realização do ato conciliatório.

INTIME-SE a parte autora, por intermédio de seu procurador, para comparecer à



audiência designada.

CITE-SE e INTIME-SE, pessoalmente, a parte ré para comparecimento ao referido ato².

Realizada a audiência, caso seja apresentada contestação, **INTIME-SE** a parte autora para, querendo, apresentar réplica, no prazo de 15 (quinze) dias.

Ato contínuo, **INTIMEM-SE** as partes para que especifiquem as provas que pretendam produzir, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de preclusão.

Havendo requerimento de provas, façam-se os autos **conclusos para saneamento**.

Inexistindo novos requerimentos ou caso as partes requeiram o julgamento antecipado do mérito, venham os autos **conclusos para sentença**.

Intimem-se.

Cumpra-se.

Aparecida de Goiânia, data da assinatura eletrônica.

Christiane Gomes Falcão Wayne
Juíza de Direito

¹ "O não comparecimento injustificado do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado." (art. 334, § 8º, CPC).

² Frustrada a composição amigável, o prazo para contestação será contado a partir da realização da audiência (art. 335, inciso I, CPC).

LM'

Valor: R\$ 111.835,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 04/06/2026 09:15:42

