



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE REBOUÇAS

VARA CÍVEL DE REBOUÇAS - PROJUDI

Rua Germano Veiga, s/n - Centro - Rebouças/PR - CEP: 84.550-000 - Fone: (42) 3309 3318 - Celular: (42) 3309-3332 - E-mail: REB-JU-SCCRDCPADP@tjpr.jus.br

Autos nº. 0001091-61.2026.8.16.0142

Processo: 0001091-61.2026.8.16.0142

Classe Processual: Procedimento Comum Cível

Assunto Principal: Anulação

Valor da Causa: R\$536.972,05

Autor(s): • IRACEMA DE ANDRADE

Réu(s): • COOPERATIVA DE CREDITO E INVESTIMENTO COM INTERACAO
SOLIDARIA HORIZONTE CRESOL HORIZONTE

Vistos.

Trata-se de **Ação Declaratória de Nulidade de Consolidação da Propriedade Fiduciária e Leilão Extrajudicial c/c Reconhecimento de Bem de Família e Pedido de Tutela de Urgência**, proposta por **IRACEMA DE ANDRADE** em face de **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA HORIZONTE CRESOL**.

Narra a inicial que a Autora é proprietária do imóvel matriculado sob o nº 9.920 perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rebouças, consistente em lote urbano de 600,00 m² com edificação residencial, localizado na Rua Prudente de Moraes, nº 722, Centro, Rebouças/PR, onde reside há mais de 50 anos e onde está estruturada toda a rede de apoio indispensável à sua sobrevivência.

Aduz que, em momento pretérito, figurou como garantidora fiduciária em contrato bancário celebrado em benefício de empresa pertencente a terceiro (Antonio Manoel Andrade dos Santos, CNPJ 35.288.746/0001-27), sem jamais ter integrado o quadro societário da empresa beneficiária, sem ter participado da atividade empresarial e sem ter recebido qualquer valor decorrente da operação. Em razão do inadimplemento da obrigação principal, foi instaurado procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, tendo sido registrada a averbação de consolidação em 20/05/2025 (Av.8/9.920).

Sustenta que jamais recebeu intimação válida acerca da realização do leilão extrajudicial, especialmente no que tange às datas, horários e locais designados para a alienação, violação que se agrava pelo fato de ter estado hospitalizada no período correspondente aos atos preparatórios do certame. Aponta, ademais, a condição de bem de família do imóvel, protegido pela Lei nº 8.009/90, bem como a inexistência de reversão dos recursos da operação em benefício de sua entidade familiar.

Requer, em sede de tutela provisória de urgência, a imediata suspensão do leilão extrajudicial e a determinação para que o réu, o leiloeiro e o Cartório de Registro de Imóveis se abstenham de praticar quaisquer atos de alienação, transferência, arrematação, imissão na posse ou averbação relacionados ao imóvel objeto da demanda.



É o relatório. Decido.

1. Da representação processual em caráter de urgência

Admite-se o ajuizamento da presente demanda sem a juntada imediata do instrumento procuratório, nos termos do art. 104 do CPC, diante da comprovada situação de emergência, previsto e respaldado pelo CPC.

A Autora encontra-se internada em UTI, em estado clínico grave, impossibilitada de praticar atos da vida civil sem assistência permanente de terceiros, consoante documentação médica acostada aos autos.

Concedo prazo de 15 (quinze) dias para regularização da representação processual.

2. Da gratuidade da justiça

A Autora é beneficiária de aposentadoria por invalidez, recebendo o acréscimo legal em razão da necessidade de assistência permanente de terceiro, o que evidencia sua absoluta incapacidade funcional.

Diante da hipossuficiência econômica demonstrada, **defiro a gratuidade da justiça**, nos termos do art. 98 do CPC.

3. Da tutela provisória de urgência

A tutela provisória de urgência, na modalidade antecipada, é cabível quando presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300, caput, do CPC. Examina-se a presença desses requisitos no caso concreto.

3.1. Da probabilidade do direito (fumus boni iuris)

A análise perfunctória da causa, adequada à cognição sumária própria desta fase processual, revela ao menos três fundamentos que conferem plausibilidade à pretensão deduzida.

O primeiro diz respeito à **ausência de intimação pessoal da Autora acerca da realização do leilão extrajudicial**. A Lei nº 9.514/97, em seu art. 27, prevê rito específico e rigoroso para a execução extrajudicial da alienação fiduciária. O exercício do direito de ação material como efetivador de direito subjetivo pressupõe requisitos essenciais. A ciência acerca da consolidação da propriedade não se confunde com a intimação para a realização do leilão, que possui finalidade própria: permitir ao fiduciante fiscalizar os atos expropriatórios, discutir eventuais irregularidades, buscar tutela jurisdicional e exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel. A ausência dessa comunicação específica, especialmente diante da comprovada internação hospitalar da Autora durante o período dos atos preparatórios, configura vício procedimental de gravidade suficiente para, ao menos em sede de cognição sumária, colocar em dúvida a validade do certame.



O segundo fundamento repousa na **condição de bem de família do imóvel**. O imóvel objeto da matrícula nº 9.920 é o único bem imóvel da Autora, servindo como sua residência permanente há mais de 50 anos e como espaço de estruturação de toda a rede de cuidados indispensável à sua sobrevivência, consoante certidões de inexistência de outros bens acostadas aos autos. A proteção conferida pela Lei nº 8.009/90 ao bem de família é, em regra, oponível inclusive em face de alienação fiduciária. Embora a jurisprudência admita a constituição de garantia fiduciária sobre bem de família em determinadas hipóteses, o caso concreto apresenta peculiaridade relevante: a Autora não é a devedora principal, não recebeu os recursos da operação e nunca obteve qualquer proveito econômico da contratação. Trata-se de terceira garantidora que disponibilizou seu único imóvel residencial para garantir obrigação empresarial de terceiro, sem benefício à sua entidade familiar. Esse elemento diferenciador exige instrução probatória adequada e cognição exauriente, não podendo ser desconsiderado mediante simples realização de leilão extrajudicial.

O terceiro fundamento concerne ao **quadro de vulnerabilidade extrema da demandante**, que se encontra internada em UTI, sem previsão de alta, durante o próprio transcurso do procedimento expropriatório, circunstância que inviabilizou qualquer possibilidade de defesa extrajudicial de seus interesses, inclusive o exercício do direito de preferência na compra do imóvel (art. 27, §§ 2º-B e seguintes, da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 14.711/2023).

Tais elementos, em conjunto, são suficientes para revelar a probabilidade do direito alegado, sendo de direito a liminar.

3.2. Do perigo de dano irreparável (periculum in mora)

O perigo da demora é manifesto e urgente. A primeira praça do leilão está designada para 09/06/2026, data imediata à propositura da presente demanda. Caso realizado o certame sem a intervenção jurisdicional, poderá ocorrer a arrematação do imóvel por terceiro, com conseqüente registro da transferência da propriedade, tornando absolutamente irreversível o resultado do procedimento expropriatório.

3.3. Da reversibilidade da medida e da proporcionalidade

A medida requerida é plenamente reversível. A suspensão do leilão, caso o mérito seja posteriormente julgado improcedente, pode ser simplesmente revogada, prosseguindo o procedimento extrajudicial normalmente. Ao contrário, a realização do leilão tornaria o dano absolutamente irreversível, dado que eventual arrematante de boa-fé adquiriria direitos sobre o imóvel cuja desconstituição geraria conseqüências jurídicas e patrimoniais de elevada complexidade.

4. Ante o exposto, presentes os requisitos legais do art. 300 do CPC, DEFIRO a tutela provisória de urgência para:



a) **Determinar a imediata suspensão do leilão extrajudicial** designado para 09/06/2026 (e eventual segunda praça em 17/06/2026), referente ao imóvel matriculado sob o nº 9.920 perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rebouças/PR (Rua Presidente Prudente de Moraes, nº 722, Centro, Rebouças/PR), até o pronunciamento judicial definitivo acerca do mérito da presente ação;

b) **Determinar à requerida Cresol Horizonte, ao leiloeiro Rodolfo da Rosa Schöntag (Leiloeiro Público Oficial – AARC/SC/263, plataforma www.LeiloeiroPublico.com.br) e ao Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Rebouças** que se abstenham de praticar quaisquer atos de alienação, transferência, arrematação, imissão na posse, averbação ou registro relacionados ao imóvel objeto da demanda, enquanto perdurar a presente decisão;

c) Fixar **multa diária (astreintes) de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** em caso de descumprimento, por qualquer dos destinatários da ordem, limitada, por ora, ao teto de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sem prejuízo de majoração ulterior.

Expeçam-se ofícios:

a) Ao Leiloeiro Oficial Rodolfo da Rosa Schöntag (contato@leiloeiropublico.com.br / Central: 0800.304.5004), para imediata suspensão do certame designado para 09/06/2026 e 17/06/2026;

b) Ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rebouças, para que se abstenha de registrar qualquer ato decorrente do procedimento de leilão objeto desta ação, até ulterior deliberação.

5.DEFIRO a gratuidade da justiça à Autora, nos termos do art. 98 do CPC.

6.Intime-se o subscritor da petição inicial para, no prazo de 15 (quinze) dias, regularizar a representação processual, sob pena de extinção do feito sem resolução do mérito.

7. Inclua-se em pauta para audiência de conciliação, a ser realizada a partir da sede deste Juízo, em pauta própria para tal finalidade, no formato virtual e no prazo de 90 dias, com amparo art. 3º, IV, da Instrução Normativa Conjunta nº 94/2022 GP / GCJ - TJPR.

Intime-se a parte ré desta decisão, bem como para que compareça ao ato conciliatório.

8. Não sendo frutífera a conciliação, voltem-me para determinar as diligências cabíveis ao prosseguimento do feito.

Intimações e diligências necessárias.

Rebouças, data da assinatura digital.



- Assinado Digitalmente -

James Byron Weschenfelder Bordignon

Juiz de Direito

