

AO DOUTO JUÍZO DA 5ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL/RJ

Processo nº: 0104589- 56.1991.8.19.0001

WILLIAN SILVA GOMES, brasileiro, solteiro, motorista, portador da identidade nº 10.899.628, SSP/MG, inscrito no CPF nº 114.720.116-19, residente e domiciliado na Rua 28, Quadra 21, Lote 55, Jardim Interlagos, Ponta Negra, Maricá/RJ, CEP 24917-380, telefone nº (21) 97133-3500, vem através de suas advogadas com procuração em anexo, com base nos artigos 294, parágrafo único do Código de Processo Civil, apresentar:

PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA INCIDENTAL PARA SUSPENSÃO DE LEILÃO

em face de Falência de **PROCASA GERENCIAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA** e **K2 CONSULTORIA ECONÔMICA** nos autos do **processo nº 0104589-56.1991.8.19.0001**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I – DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA

O Requerente é pessoa de poucos recursos financeiros, motorista autônomo, utilizando o imóvel em questão como sua única residência. Assim, não possui condições de arcar com custas e honorários sem prejuízo de seu sustento e de sua família.

Requer, portanto, a concessão dos benefícios da **justiça gratuita**, nos termos do art. 98 do CPC e do art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal.

II – DOS FATOS

O Requerente exerce posse mansa, pacífica, contínua e de boa-fé sobre o imóvel situado na Rua 28, Quadra 21, Lote 55, Jardim Interlagos, Ponta Negra, Maricá/RJ, CEP 24.917- 380 há mais de 10 (dez) anos, utilizando-o como moradia própria, juntamente com sua família.

Durante esse período, realizou benfeitorias substanciais, edificando residência sólida, ligando serviços essenciais: energia, água, esgoto e cumprindo integralmente a função social da posse.

Todavia, o Requerente foi surpreendido ao tomar conhecimento de que o referido imóvel fora incluído no plano de alienação judicial da massa falida, estando designado para leilão público em 24/09/2025 às 11h.

Ocorre que o Requerente **jamaís foi citado ou intimado** nos autos da falência, a despeito de sua condição de posseiro legítimo e direto, situação que revela inequívoca afronta ao contraditório e à ampla defesa (CF, art. 5º, LV).

A iminência do leilão traz risco gravíssimo de esbulho possessório, com a consequente perda da moradia de sua família, direito fundamental assegurado pela Constituição e pela legislação infraconstitucional.

III – DO DIREITO

1. Do Pedido de Suspensão do Leilão

O processo de falência submete-se ao princípio do juízo universal (art. 76 da Lei 11.101/2005), sendo deste Juízo a competência exclusiva para determinar atos de constrição e alienação, os quais devem observar os requisitos dos arts. 142 a 144 da referida lei, sob pena de nulidade.

No caso, a ausência de intimação pessoal do ocupante e a afronta ao direito fundamental à moradia (art. 6º da CF) configuram vícios graves no procedimento. Assim, presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano, notadamente diante do risco iminente de perda do imóvel, mostra-se cabível a concessão da tutela de urgência, nos termos do art. 300 do CPC.

2. Da nulidade da alienação judicial sem intimação do possuidor

O art. 799, I, do CPC exige que terceiros juridicamente interessados sejam intimados dos atos expropriatórios. De igual modo, o art. 889, V, do CPC estabelece que a alienação judicial deve respeitar os direitos de terceiros, especialmente posseiros de boa-fé.

Sobre o tema, o Colendo Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que, nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/97, deve haver intimação do devedor para o leilão extrajudicial, inclusive, de forma pessoal. Vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONTRATO DE EMPRÉSTIMO BANCÁRIO -CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - INOBSERVÂNCIA DOS

ARTIGOS 1.012 DO CPC E 375-A DO RITJMG - **NOTIFICAÇÃO SOBRE REALIZAÇÃO DOS LEILÕES NÃO COMPROVADA - INVALIDADE DA AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NÃO VERIFICADA - CONSTITUIÇÃO EM MORA - PURGA DA MORA EM PARCELAS MENSAS - IMPOSSIBILIDADE - INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA - HPOSSUFICIÊNCIA TÉCNICA NÃO VERIFICADA - RECURSO NÃO PROVIDO.** - Não observados pela parte recorrente, ao formular os pedidos de efeito suspensivo, a forma estabelecida pelo artigo 1.012 do Código de Processo Civil, bem como o artigo 375-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, não há como se conhecer do pedido. - De acordo com a Lei nº 9.514/97, vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, após o devedor ser constituído em mora, consolida-se a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. - **Nos termos do art. 27, §2ºA, da Lei nº 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial do imóvel** objeto de contrato com garantia de alienação fiduciária. **Ausente a notificação, deve ser reconhecida a nulidade da execução extrajudicial.** - Consoante o artigo 26, §1º da Lei 9514/97, para a purga da mora é necessário o pagamento da integralidade do débito. - O fato de haver relação de consumo não implica automática inversão do ônus da prova, sendo indispensáveis os requisitos legais para que isso ocorra e consistentes na hipossuficiência técnica da parte e verossimilhança de suas alegações. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.002450-1/002 - COMARCA DE POÇOS DE CALDAS - APELANTE(S): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CARLOS EDUARDO KREJCIK, KAREN ANN KREJCIK - APELADO(A)(S): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CARLOS EDUARDO KREJCIK, KAREN ANN KREJCIK (g.n)

"[...] PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. **BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.** 1. Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, **é necessária a intimação pessoal** do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora (precedentes). 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ). 3. No caso concreto, entender que a devedora teve ciência prévia das condições da venda extrajudicial e do horário do leilão demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial. 4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 490517/DF, Ministro Relator ANTONIO CARLOS FERREIRA, Dje 02/09/2019) (g.n.).

Logo, a ausência de intimação do Requerente macula de nulidade o ato de alienação judicial.

3. Da proteção constitucional à moradia e à função social da propriedade

A Constituição Federal, em seu art. 6º, consagra a moradia como direito social fundamental. Já o art. 5º, XXIII, determina que a propriedade deve atender à função social, princípio que o Requerente cumpre, ao destinar o imóvel para sua habitação e de sua família.

Assim, não se pode privilegiar interesses meramente patrimoniais da massa falida em detrimento da dignidade humana e da função social da posse exercida pelo Requerente.

4. Da tutela de urgência Incidental

Nos termos do art. 300 do CPC, a tutela de urgência será concedida quando houver:

Probabilidade do direito: demonstrada pela posse mansa, pacífica e de boa-fé exercida há mais de 10 anos, pela realização de benfeitorias, pelo caráter de bem de família (Lei 8.009/90) e pela violação do devido processo legal;

Perigo de dano: caracterizado pela iminência da realização do leilão judicial, que poderá retirar do Requerente a posse e sua moradia, em prejuízo irreparável.

Portanto, a **suspensão imediata do leilão** é medida necessária e urgente.

5. Da possibilidade de adjudicação ou indenização pelas benfeitorias

O art. 876 do CPC assegura ao detentor de direito real ou posse legítima a possibilidade de **adjudicar o bem pelo valor da avaliação**, antes da alienação judicial, nos termos do edital publicado.

Além disso, o art. 1.219 do Código Civil garante ao possuidor de boa-fé o **direito de retenção pelas benfeitorias necessárias e úteis**, até que seja devidamente indenizado.

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. JUNTADA DE DOCUMENTOS APÓS A INTERPOSIÇÃO RECURSAL. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR. POSSIBILIDADE. IMÓVEL OBJETO DE LICITAÇÃO PELA TERRACAP. DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. NOTIFICAÇÃO

PESSOAL DO OCUPANTE INEXIGÍVEL. **DIREITO À RETENÇÃO PELAS ACESSÕES E BENFEITORIAS. CABIMENTO. POSSE DE BOA-FÉ.** APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. 1. Nos termos do parágrafo único do art. 435 do CPC, "admite-se também a juntada posterior de documentos formados após a petição inicial ou a contestação, bem como dos que se tornaram conhecidos, acessíveis ou disponíveis após esses atos, cabendo à parte que os produzir comprovar o motivo que a impediu de juntá-los anteriormente e incumbindo ao juiz, em qualquer caso, avaliar a conduta da parte de acordo com" a boa-fé processual, situação demonstrada no caso. 2. Rejeita-se o pedido de nulidade da licitação, sob a tese de ausência de garantia do direito de preferência ao ocupante, se o acervo probatório demonstra que a autora não participou do certame, mesmo ciente de sua realização, pois foi informada por ocasião da vistoria do imóvel realizada pela TERRACAP. 3. Não há norma legal que imponha à Administração Pública a obrigação de notificar pessoalmente os interessados na compra de imóvel público, especialmente nos casos em que os (re)presentantes da sociedade empresária ocupante são informados por ocasião da vistoria no local. **4. Cabível a retenção do imóvel por parte do possuidor de boa-fé até o pagamento dos valores despendidos com as acessões e benfeitorias realizadas no imóvel, nos termos dos artigos 1.129 e 1.220, do Código Civil, tendo em vista que a recorrente se instalou na área há mais de vinte anos,** mediante autorização do poder público, tendo erigido ali sua sede. 5. **APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.** Embargos de declaração rejeitados (fls. 1177/1178, e-STJ). Em suas razões recursais (fls. 1934-951, e-STJ), o insurgente aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 1.022, I e II, do CPC; 11, II, da Lei 14.133/2021; e 27 da Lei 8245/1991. Sustenta, em síntese: a) negativa de prestação jurisdicional; b) quebra de isonomia no procedimento licitatório, pois não foi notificada sobre a inclusão do imóvel no certame, prejudicando seu direito de preferência; c) deveria ter sido notificada para exercer seu direito de preferência, dado seu longo período de ocupação do imóvel Contrarrazões apresentadas. Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao presente agravo (fls. 1274/1287, e-STJ). Contraminutas apresentadas. É o relatório. Decido. 1. Consoante dispõe o art. 9º do Regimento Interno desta Corte Superior, a competência das Seções e das respectivas Turmas é fixada em função da natureza da relação jurídica litigiosa. Do exame dos autos, verifica-se que a controvérsia diz respeito ao direito de preferência na aquisição de bem público objeto de procedimento licitatório. Com efeito, sobressai a competência da Primeira Seção para julgamento da impugnação recursal, uma vez manifesta a natureza de

Direito Público da relação jurídica litigiosa, à luz do disposto no art. 9º do RISTJ.2. Do exposto, determino a redistribuição do feito a uma das Turmas que compõem a Primeira Seção. Publique-se. Intimem-se. Brasília, 27 de agosto de 2025. (AREsp n. 2.952.194, Ministro Marco Buzzi, DJEN de 01/09/2025.) (g.n)

6. Da possibilidade de adjudicação pelo valor do terreno quando as edificações superam seu valor

É incontroverso que o Requerente edificou residência e benfeitorias substanciais no imóvel, destinadas à moradia própria e de sua família, em exercício de posse de boa-fé e com inequívoca função social.

Em hipóteses como a presente, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que, quando o valor das construções supera o valor do terreno, é possível admitir a aquisição da área pelo possuidor ou construtor de boa-fé, mediante pagamento do valor correspondente apenas ao solo.

Tal entendimento encontra respaldo também no princípio da função social da propriedade (CF, art. 5º, XXIII) e no art. 1.219 do Código Civil, que assegura ao possuidor de boa-fé o direito à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, com direito de retenção até ser ressarcido.

Assim, caso Vossa Excelência não acolha integralmente o pedido de adjudicação pelo valor da avaliação, pugna-se alternativamente pela adjudicação mediante depósito judicial do valor correspondente apenas do terreno, assegurando ao requerente a preservação das construções e o cumprimento do interesse social do instituto da posse.

IV – DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer:

1. A concessão dos benefícios da gratuidade de justiça (CPC, art. 98);
2. A concessão de tutela de urgência incidental, determinando-se:
 - a) a **imediata suspensão do leilão judicial** do imóvel;
 - b) a expedição de ofício ao leiloeiro oficial e ao administrador judicial comunicando a suspensão, a fim de evitar qualquer ato de alienação ou arrematação até decisão final;
3. A intimação da massa falida e dos demais interessados para, querendo, apresentarem manifestação nos autos;
4. Ao final, a procedência dos pedidos formulados, para:

- a) declarar a nulidade da alienação judicial em relação ao Requerente, reconhecendo sua posse legítima e protegida;
 - b) reconhecer a natureza de bem de família do imóvel, nos termos da Lei 8.009/90;
 - c) facultar ao Requerente a adjudicação do imóvel pelo valor da avaliação e condições do edital;
 - d) alternativamente, admitir o reembolso de todas as benfeitorias realizadas no local, garantindo a indenização integral;
5. A produção de todas as provas em direito admitidas, em especial a documental, testemunhal e pericial, se necessário.

Termos em que,
Pede deferimento.

Maricá, 14 de setembro de 2025.

ANA ANGÉLICA SPINDOLA DE SIQUEIRA
OAB/RJ 105.910

ANDRÉA SIMÕES CANTEJANE DA SILVA
OAB/RJ 214.607

VIVIANE SILVA GARCIA DA COSTA
OAB/RJ 266.128