



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA
2ª VARA CÍVEL

RUA VERSALES, QD. 03, LT 08/14, RESIDENCIAL MARIA LUIZA, 74968970

Processo nº: 5492583-18.2025.8.09.0011.

Natureza: Procedimento Comum.

Polo ativo: Rosicler Maria De Jesus.

Polo passivo: Caraíbas Empreendimentos Imobiliários Ltda.

DECISÃO

Este documento possui força de MANDADO / OFÍCIO / TERMO DE COMPROMISSO / ALVARÁ (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias), nos termos dos artigos 136 à 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás.

Trata-se de **Ação Declaratória de Nulidade de Atos Jurídicos c/c Cancelamento de Escritura e Registro Público e Manutenção na Posse**, proposta por **ROSICLER MARIA DE JESUS** em face de **CARAÍBAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e **JOSÉ SOARES DOS SANTOS**.

Narra a autora que, em 1993, adquiriu, juntamente com seu então companheiro, o lote 18 da quadra 23 do Loteamento Residencial Caraíbas, no município de Aparecida de Goiânia/GO, diretamente da empresa requerida. Após o término do relacionamento, no ano de 2012, adquiriu a parte do ex-companheiro, tornando-se única possuidora do imóvel.

Afirma que residiu no bem por mais de 20 anos. Contudo, durante o período da pandemia da COVID-19, decidiu, juntamente com seu atual companheiro, mudar-se para Portugal em busca de melhores oportunidades de trabalho. Em razão dessa mudança, no ano de 2022, locou o referido imóvel para a Sra. Fabiana Ferreira Dias, mantendo-se como possuidora indireta do bem.

Aduz que, ao tentar regularizar a documentação do imóvel, foi surpreendida com a informação de que a empresa requerida o teria vendido ao corréu JOSÉ SOARES DOS SANTOS, sem sua ciência e por valor irrisório, notadamente R\$ 3.000,00, em contraste com o valor venal de R\$ 150.000,00, configurando aparente conluio fraudulento entre os réus.

Requer, liminarmente, a manutenção na posse do imóvel e a averbação da existência da presente demanda e da indisponibilidade da matrícula n. 308.341, no cartório competente.

Ainda, pleiteia a condenação em danos morais em valor não inferior à R\$2.000,00 (dois mil reais).

Valor: R\$ 23.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: CARLOS EDUARDO VINAUD PIGNATA - Data: 30/06/2025 10:07:07



Veio o processo concluso.

É o relatório necessário. Decido.

Inicialmente, **PROCEDA-SE** à inclusão do requerido José Soares dos Santos, conforme devidamente qualificado na inicial, no polo passivo da demanda junto ao Projudi.

Pois bem. Entende-se por tutela antecipada o adiantamento dos efeitos da decisão final, a ser proferida em processo de conhecimento, com a finalidade de evitar dano ao direito subjetivo da parte, podendo ela ser requerida e concedida em qualquer fase do processo.

Dispõe o art. 300, do Código de Processo Civil que a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. O § 3º do referido artigo alerta que, a tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

No entanto, é forçoso esclarecer que para a concessão da liminar pleiteada devem estar presentes os requisitos aparentes da urgência da medida pleiteada. Assim, por ser uma ordem emanada com base na sumariedade da análise processual, mesmo porque, trata-se de uma decisão concedida no início dos autos, a mesma deve se pautar não apenas nos limites do razoável, mas principalmente pela presença do *fumus boni iuris*, consistente na plausibilidade do direito invocado pelo requerente e do *periculum in mora*, consubstanciado no fato de que o perigo do dano irreparável ou de difícil reparação ao autor fique configurado, caso a medida pretendida só seja concedida por ocasião do julgamento do mérito da demanda.

Registre-se que o perigo deve ser devidamente comprovado como sendo, iminente, real. Meras alegações genéricas, apontando eventuais e incertos dados que poderiam ser suportados pelo pretendente à tutela de urgência não são suficientes para a concessão da tutela antecipada.

O autor deve convencer o julgador que a consequência natural e inevitável do indeferimento de seu pedido gerará grave lesão aos seus interesses, que poderão não mais ser reparados no futuro ou mesmo que possível tal reparação, a dificuldade para tanto será significativa.

No presente caso, vislumbro a presença dos requisitos legais para o deferimento da medida pleiteada.

Isso porque a autora trouxe aos autos elementos suficientes, nesta fase inicial, para demonstrar a verossimilhança de suas alegações, tais como: contrato de compra e venda realizado diretamente com a requerida, comprovantes de IPTU em seu nome, faturas de água e contrato de locação realizado com a locatária Fabiana Ferreira Dias, no ano de 2022, no qual, inclusive, demonstra a condição de possuidora indireta da autora.

Assim, o que fica demonstrado, a princípio, embora não haja título devidamente registrado, é que a autora se apresenta como legítima proprietária e possuidora do imóvel, exercendo poderes inerentes à propriedade, ainda que de forma indireta.

Com efeito, o possuidor indireto também está legitimado para a tutela possessória. A locação do imóvel transfere a posse direta ao locatário, mas mantém-se com a locadora a posse indireta, razão pela qual é plenamente possível o deferimento da tutela de manutenção da posse em seu favor.



Senão vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSE INDIRETA COMPROVADA - REQUISITOS DO ARTIGO 927, DO CPC - SENTENÇA REFORMADA 1. Nos termos do art. 1.197 do Código Civil, tanto o possuidor direto quanto o indireto podem se valer das ações possessórias com o escopo de defender sua posse . 2. Comprovados, nos autos, os requisitos do artigo 927 do CPC, quais sejam comprovação da posse anterior, da prática de esbulho e da perda da posse em razão do ato ilícito, o pedido inicial deve ser julgado procedente. 3. Sentença reformada . (TJ-MG - AC: 10433110176313001 MG, Relator.: Mariza Porto, Data de Julgamento: 02/03/2016, Data de Publicação: 14/03/2016)

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ACOLHIMENTO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO . 1. Consta dos autos que os executados Carlos Henrique Rastoldo Agostinho e Josephina da Penha Matielo Agostinho outorgaram procuração a Pedro Franklin Sartório Júnior com poderes diversos relativamente ao bem objeto dos embargos, substabelecidos para Carlos Roberto de Aguiar, o qual firmou contrato particular de compra e venda de imóvel juntamente à recorrida. 2. A avença, embora não levada a registro, à luz do tratamento comumente conferido pela jurisprudência pátria, a exemplo do enunciado sumular nº 84 do STJ, desencadeia efeitos jurídicos passíveis de proteção pela via dos embargos de terceiro . A aplicação da referida súmula, segundo a Corte que a editou, não se limita apenas ao compromisso de compra e venda, mas a outros títulos de aquisição, e serve à proteção da posse indireta, denotando sua vocação à proteção efetiva das relações jurídicas indevidamente afetadas pela ordem constritiva. 3. Não tendo o recorrente logrado desconstituir a informação possessória constante do próprio instrumento contratual mencionado – o que lhe cabia, nos termos do artigo 373, II do CPC –, irretocável se afigura o desfecho conferido na origem. 4 . Recurso conhecido e desprovido. (TJ-ES - APELAÇÃO CÍVEL: 0002225-68.2017.8 .08.0011, Relator.: JORGE HENRIQUE VALLE DOS SANTOS, 3ª Câmara Cível)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. POSSE. REQUISITOS NECESSÁRIOS À CONCESSÃO DA PROTEÇÃO POSSESSÓRIA. POSSE INDIRETA COMPROVADA . 1. A posse indireta é aquela que o legítimo proprietário conserva quando temporariamente cede a outrem o poder de fato sobre a coisa, hipótese em que pode perfeitamente invocar a proteção possessória contra terceiros, quando sofrer turbação ou esbulho na posse de seus bens. 2. Incabível excluir da lide quem detêm a posse direta dos bens, no caso, as demais rés . Agravo de Instrumento improvido. Votação unânime. (TJ-PE - AI: 4559971 PE, Relator.: Francisco Manoel Tenorio dos Santos, Data de Julgamento: 09/11/2017, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 22/11/2017)

Essa medida, inclusive, favorece diretamente a locatária, que se vê protegida de eventuais atos de turbação ou esbulho praticados pelos requeridos.

Em relação a medida de averbação premonitória, admite-se o seu deferimento.

Ressalta-se que, embora a medida encontre previsão expressa no Código de Processo Civil, no art. 799, IX, que faculta ao credor a averbação do ato de propositura da ação executiva e atos de constrição para conhecimento de terceiros, é cabível também nas demandas de conhecimento, uma vez que a averbação da existência de relação conflituosa em que se discutem direitos de propriedade sobre o imóvel visa alertar terceiros de boa-fé. Trata-se de medida salutar compreendida no poder geral de cautela do magistrado.



Vejamos:

EMENTA: AGRAVO INTERNO - DECISÃO MONOCRÁTICA - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA RECURSAL - PROBABILIDADE DO DIREITO - AUSÊNCIA. 1. Para a antecipação da tutela recursal, cabe ao requerente comprovar a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil de 2015. 2. A averbação da existência de ação na matrícula do imóvel tem o objetivo de dar publicidade aos terceiros de boa-fé e não impede a comercialização do bem. (TJMG - Agravo Interno Cv 1.0000.22.152656-9/003, Relator (a): Des.(a) José Américo Martins da Costa, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/06/2024, publicação da súmula em 12/06/2024)

No tocante ao perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, entendo que este se encontra devidamente evidenciado.

Isso porque, havendo terceiro adquirente, a ausência de proteção possessória imediata pode ensejar turbação ou esbulho direto à locatária atualmente instalada no imóvel, ou mesmo a consolidação de situação de fato e de direito extremamente gravosa à autora.

Ademais, a averbação premonitória se mostra necessária para proteção de eventuais terceiros de boa-fé, de modo que, qualquer alteração de fato e de direito no imóvel, comprometeria de modo irreversível o resultado útil da presente demanda, notadamente diante da ausência de registro anterior.

A manutenção da situação atual, portanto, visa prevenir risco concreto e iminente, tanto de lesão possessória quanto de inutilização prática da prestação jurisdicional.

Diante do exposto, **DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA** suplicada na inicial a fim de assegurar a manutenção da posse da autora no imóvel situado no lote 18 da quadra 23 do Loteamento Residencial Caraíbas, em Aparecida de Goiânia/GO, reconhecendo sua qualidade de possuidora indireta, vedada qualquer turbação ou esbulho pelos requeridos ou por terceiros a eles vinculados, bem como para determinar a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, para que proceda à averbação da existência da presente ação e da indisponibilidade da matrícula n. 308.341, a fim de prevenir terceiros interessados no imóvel, bem como resguardar o direito da parte até decisão final da lide.

EXPEÇA-SE o competente mandado de manutenção na posse em proveito da requerente.

Ato contínuo, ressalto que nos termos do disposto no art. 1º, do Decreto Judiciário nº 1.568/2020, “as audiências de conciliação e as sessões de mediação virtuais nos CEJUSCs, para fins do art. 334 do Código de Processo Civil, **SOMENTE NÃO SERÃO REALIZADAS SE AMBAS AS PARTES MANIFESTAREM, EXPRESSAMENTE, DESINTERESSE NA COMPOSIÇÃO CONSENSUAL OU QUANDO NÃO SE ADMITIR AAUTOCOMPOSIÇÃO**”.

Neste passo, presentes os pressupostos processuais de regular e válido prosseguimento da presente ação, recebo-a e determino:

CITE-SE a requerida e **INTIME-SE** a autora para comparecerem à audiência que será realizada na data designada pela serventia junto ao CEJUSC, informando-lhes que o não comparecimento injustificado de qualquer parte na audiência, será considerado ato atentatório à dignidade da justiça, e importará na aplicação de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da causa (art. 334, § 8º, do CPC/2015).



Saliento, ainda, que a parte poderá constituir representante, inclusive seu advogado, para representá-la em audiência, através de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (art. 334, § 10º, do CPC/2015), não se admitindo a juntada posterior.

Caso não haja acordo na audiência, na ocasião, iniciará o prazo de 15 (quinze) dias, para a parte ré contestar, desde que o faça por intermédio de advogado, observando-se o disposto nos artigos 335, inciso I, art. 336, art. 337 e art. 341, todos do Código de Processo Civil.

Apresentada contestação, intime-se a parte autora para impugnar em igual prazo.

Por fim, intmem-se as partes para especificarem as provas que pretendem produzir, no prazo comum de 05 (cinco) dias, justificando-as, em pormenores, sua relevância e pertinência, ou se pretendem o julgamento antecipado da lide.

Advirto, desde já, que o mero requerimento genérico implicará em preclusão. Não obstante a especificação e justificação de provas, não é afastado eventual julgamento antecipado da lide.

Proceda-se, a Serventia, o agendamento da audiência de conciliação.

FICA DEFERIDO, DESDE JÁ, eventual pedido de busca de endereço da parte requerida que não for encontrada no endereço fornecido na Inicial, em qualquer dos sistemas conveniados ao Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, comprovado o devido recolhimento das custas para cada ato e pessoa, quando necessário.

Feito o pedido e pagas as custas das diligências, quando for o caso, REMETAM-SE os autos à CENOPES.

Retornando os autos com informação de endereço onde ainda não foi feita a tentativa de citação, INTIME-SE a parte autora/exequente para que efetue o preparo e, juntado o comprovante de recolhimento destas, EXPEÇA-SE o mandado ou carta, conforme postulado.

Exauridas as pesquisas por meio dos sistemas conveniados e, não tendo sido fornecido o endereço atualizado da parte ré ou, restando frustrada a citação desta no novo endereço, INTIME-SE a parte autora/exequente para manifestar se tem interesse na citação por edital.

Requerida a citação editalícia, EXPEÇA-SE O EDITAL, com prazo de 30 dias.

Transcorrido o prazo de resposta sem manifestação, fica desde já nomeado um dos membros da Defensoria Pública do Estado de Goiás como curador especial.

Apresentada a contestação pelo curador ou pela parte ré, OUÇA-SE a parte autora/exequente. Apresentada a impugnação à contestação ou transcorrido o prazo sem manifestação, INTIMEM-SE as partes para especificarem as provas que pretendem produzir, no prazo de 15 dias.

Intime-se o autor para, no prazo de 15 (quinze) dias, informar o endereço para citação do promovido ou postular buscas nos sistemas conveniados, sob pena de extinção.

Intimem-se. Cumpra-se.

Aparecida de Goiânia/GO, data e hora da assinatura eletrônica.

Vanessa Crhistina Garcia Lemos



**Juíza de Direito em respondência – Dec. Jud. 1161/2025
(assinado eletronicamente)**

Decisão assinada eletronicamente, conforme art. 1º, § 2º, III, 'a' da Lei nº 11.419/2006. Para conferência da autenticidade, utilize o código de validação do documento e acesse o site do TJ/GO.

Confiro força de Mandado/Ofício/Termo de Compromisso/Alvará (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias) a este documento, devendo surtir os efeitos jurídicos cabíveis, a teor do que dispõe a Resolução nº 002/2012 da CGJ e art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ/TJGO.

“é um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil”

Conforme a Recomendação CNJ nº 111/2021, cumpre destacar que qualquer pessoa pode reportar notícia de fato relacionada a denúncias de violações de direitos humanos e hipervulneráveis através do Disque 100, que recebe ligações 24 horas por dia, incluindo sábados, domingos e feriados. As ligações podem ser feitas de todo o Brasil por meio de discagem direta e gratuita, de qualquer terminal telefônico fixo ou móvel, bastando discar 100.”

Disque 100 - canal de denúncias de violações de direitos humanos e hipervulneráveis.

Valor: R\$ 23.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: CARLOS EDUARDO VINAUD PIGNATA - Data: 30/06/2025 10:07:07

