



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

Rua Manoelito de Ornelas, 50 - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90110230 - Fone: (51) 3210-6500 - Email: frpoacent14vciv@tjrs.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5308512-09.2024.8.21.0001/RS

AUTOR: SPE INFINITA LIFE.CO INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA

RÉU: CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTAO DE RECURSOS LTDA

RÉU: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de "ação declaratória de co-responsabilidade civil e de quitação parcial de débito em contrato de alienação fiduciária c/c pedido de concessão de tutela de urgência".

A parte autora narrou ser sociedade de propósito específico que visa a revitalização/construção do **empreendimento LIFE.CO**, localizado na Rua São Mateus, 611 - Jardim do Salso, Porto Alegre - RS, 91410-030. Disse ter feito parceria de investimento com a ré HABITASEC, consistente em operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), onde os fundos, por intermédio da securitizadora imobiliária, aportam receitas e controlam os recebimentos oriundos da venda das unidades através de uma conta centralizadora. Para a composição do CRI, foram emitidas as Células de Crédito Bancário (CCBs) de números 225, 226, 227 e 334. Esclareceu que a corré CARTESIA CAPITAL coordena os fundos investidores. Referiu que firmou com a HABITASEC instrumento particular de alienação fiduciária de bens imóveis em garantia sob condição suspensiva e outras avenças onde se estabeleceram as regras do aporte de valores e da respectiva alienação fiduciária das unidades, prevendo, na forma da Lei nº 9.514/97, a possibilidade de, uma vez havendo problemas de inadimplência, levar as unidades que garantem a operação à excussão, ou seja, proceder junto ao cartório do registro de imóveis competente, a realização de leilões, para posteriormente, caso negativos, ocorra a dação dos bens como forma de pagamento do valor levantado.

Narrou que se acumularam dívidas decorrentes de atrasos na entrega da obra e de outras obrigações e foram feitas tentativas de compor o objeto da lide, a fim de equilibrar a satisfação dos investidores e o respeito aos terceiros adquirentes, mas foi dado início ao procedimento de excussão perante o Cartório de Registro de Imóveis, sendo a autora notificada a satisfazer um saldo que diz não ser correspondente ao valor devido, havendo um excesso na ordem de R\$16.345.749,85. Além disso, alegou que a securitizadora busca submeter a leilão imóveis já integralmente quitados por terceiros adquirentes.

Sendo assim, requer a concessão de tutela de urgência para **suspender os leilões**, diante da divergência de valor cobrado pela ré e a dívida de fato, bem como considerando a perícia contábil realizada demonstrando inconformidade matemática no valor de R\$16.345.749,85. Alega estar buscando proteger o seu patrimônio e o de terceiros que estão sendo executados indevidamente pela ré.

É o breve relatório.

Decido.

Com efeito, para que seja concedida a antecipação de tutela faz-se necessário que estejam demonstrados a probabilidade do direito e o risco de dano irreparável ou de difícil reparação, conforme art. 300, *caput*, do CPC.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

No caso concreto, o perigo de dano é flagrante, especialmente em razão da **proximidade da data do leilão a ser realizado no dia 22/01/2025**, conforme informado no evento 20, PET1, medida que, se concluída, é de difícil reversão.

No tocante à probabilidade do direito, destaco que a controvérsia acerca da excussão de imóveis já pagos por terceiros é admitida pela própria ré HABITASEC no aditivo de edital de leilão extrajudicial (23.2 - grifei):



Giuliano Ferronato
Leiloeiro Público e Rural

ADITIVO DE EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

GIULIANO FERRONATO, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCISRS nº 388/18, com escritório à Rua João Abbott, 433, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária, **HABITASEC SECURITIZADORA S/A**, com CNPJ 09.304.427/0001-58, com sede na cidade de São Paulo – SP, levará a PÚBLICO LEILÃO, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, irá realizar nos dias 22 de janeiro de 2025 em primeira praça e dia 29 de janeiro de 2025 em segunda praça os leilões dos imóveis localizados no **Empreendimento LifeCo.**, sito à Rua São Mateus, 611 na cidade de Porto Alegre/RS conforme descrito em publicações deste jornal, nos dias 10 de janeiro página 11, 11 de janeiro página 09 e 13 de janeiro de 2025, página 09. Considerar também, como parte integrante do Edital de Leilão:

Os eventuais contratos de promessa de compra e venda que tenham por objeto imóveis integrantes deste edital, cujos pagamentos tenham ocorrido junto à conta centralizadora da operação, averbados ou não na respectiva matrícula imobiliária, deverão ser respeitados por qualquer arrematante, que desde já cientes estão de sua existência e validade.

Maiores informações com o Leiloeiro, através do telefone: (51) 3330-2230 ou 99899-2230 - www.giulianoferronato.com.br

Veja-se que a menção de que "*eventuais contratos de promessa de compra e venda que tenham por objeto imóveis integrantes deste edital [...] deverão ser respeitados por qualquer arrematante*" suscita dúvida acerca da própria possibilidade de alienação destes bens.

A resolução da controvérsia depende de extensa análise probatória a fim de aferir os valores efetivamente devidos, demonstrar aquilo que foi pago, a forma como foi pago, observando-se os interesses dos terceiros adquirentes de boa-fé.

Aliás, acerca da preservação do interesse do terceiro de boa-fé há inclusive súmula do STJ:

A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. (SÚMULA 308, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 30/03/2005, DJ 25/04/2005, p. 384)

Desse modo, diante da irreversibilidade da realização do leilão e das peculiaridades do caso concreto, **DEFIRO o pedido de tutela de urgência para determinar a suspensão do leilão.**

Comunique-se o leiloeiro com a máxima urgência.

Cite-se e intime-se, com urgência, a parte ré, sendo o teor da decisão liminar também comunicada pelos meios eletrônicos disponíveis.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

Diante do manifesto interesse da parte autora, **remetam-se os autos ao CEJUSC**, na forma do art. 139, inciso V, do CPC, a fim de ser realizada audiência de conciliação.

As partes ficam intimadas que o não comparecimento na audiência designada **caracterizará ato atentatório à dignidade da justiça e incidirá multa de até 2% da vantagem econômica pretendida**, revertida a favor do Estado (art. 334, § 8º, do CPC), independentemente de eventual concessão de gratuidade da justiça (art. 98, § 4º, do CPC).

Com a data da audiência de conciliação e o link para acesso das partes à sessão virtual, **intimem-se as partes**, devendo ser informados desde já os telefones e endereços para facilitar o cumprimento.

Destaco que o termo inicial de contagem do prazo para contestar a ação observará a forma disposta art. 335, inciso I, do CPC.

Incluo cópia da presente decisão nos processos nº 5015631-60.2025.8.21.0001, 5016136-51.2025.8.21.0001 e 5016891-75.2025.8.21.0001, também distribuídos a este Juízo e que também contêm pedido liminar de suspensão do leilão aprazado para 22/01/2025, tendo por objeto imóveis do empreendimento LIFE.CO, sendo extensiva esta decisão aos referidos processos.

Lançada intimação eletrônica.

Documento assinado eletronicamente por **TAMARA BENETTI VIZZOTTO, Juíza de Direito**, em 21/01/2025, às 19:13:37, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10075337442v15** e o código CRC **e962c316**.

5308512-09.2024.8.21.0001

10075337442.V15