



Estado de Goiás

Comarca de Trindade

2ª Vara Cível e Ambiental

E-mails: cartciv2trindade@tjgo.jus.br e gab2varcivtrindade@tjgo.jus.br / Fone: (62) 3236-9800

Processo n.: **5662049-18.2024.8.09.0149**

Polo ativo: **Talita Alves De Oliveira**

Polo passivo: **Banco Bradesco S.a.**

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

### DECISÃO

Trata-se ação anulatória de consolidação de propriedade de imóvel com pedido liminar proposta por **TÁLITA ALVES DE OLIVEIRA** em face de **BANCO BRADESCO S/A**, partes qualificadas na exordial.

Resumidamente, a Autora expõe que adquiriu o imóvel objeto da lide por meio de contrato de financiamento celebrado junto à instituição Ré, mas que, por dificuldades financeiras, atrasou o pagamento das parcelas do financiamento. Em decorrência do atraso, o imóvel foi levado a leilão, sem que antes fosse enviada notificação à Autora acerca da mora e sobre a designação dos leilões.

Ao término, pleiteia, liminarmente, a suspensão do leilão.

É o breve relatório. DECIDO.

A respeito do pedido tutela de urgência, o artigo 300, do Código de Processo Civil/15, disciplina que:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.”

É cediço que para a obtenção da tutela antecipada, deve a autora demonstrar, de forma concreta, a existência da plausibilidade do direito por ele invocado (*fumus boni iuris*) e a possibilidade de ocorrência de lesão irreparável ou de difícil reparação ao seu direito, caso tenha que aguardar o trâmite regular do processo (*periculum in mora*).

Trata-se, pois, de tutela satisfativa, que serve para evitar ou fazer cessar o perigo de

Valor: R\$ 548.388,18  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
TRINDADE - 2ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL  
Usuário: CÍCERO GOULART DE ASSIS - Data: 16/08/2024 10:24:12



dano, conferindo, provisoriamente, à autora, a garantia imediata das vantagens de direito material para as quais se busca a tutela definitiva, cujo objetivo, pois, confunde-se, no todo ou em parte, com a finalidade do pedido principal.

Passamos à análise dos requisitos: perigo de dano (*periculum in mora*) e a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*).

A parte interessada deve demonstrar, por meio de alegações e provas em *sumario cognitio*, que seu direito é plausível (provável). Não é preciso demonstrar cabalmente a existência do direito material em risco, até porque isso só será possível ao final, com a resolução do mérito da lide. UGO ROCCO revela como um “interesse amparado pelo direito objetivo, na forma de um direito subjetivo, do qual *prima facie* possam formar no juiz uma opinião de credibilidade mediante em conhecimento sumário e superficial”.

Lado outro, a parte deverá demonstrar fundado temor de que, enquanto aguarda a tutela definitiva, venha lhe faltar as circunstâncias de fato favoráveis à própria tutela. O perigo de dano refere-se, pois, ao interesse processual em obter uma justa composição do litígio, seja em favor de uma ou de outra parte, o que não poderá ser alcançado, caso se concretize o dano temido. Nesta hipótese, os dados concretos que indicarão a probabilidade da consumação do risco de prejuízo grave.

*In casu*, a Autora pugna, em sede liminar, a suspensão do procedimento de execução e do leilão designado para o dia 16/08/2024.

Pois bem. A probabilidade do direito alegado pela Autora está evidenciado, uma vez que há indícios de que o Réu não providenciou a intimação da Autora acerca do procedimento de consolidação de propriedade do bem, impossibilitando, assim, a purgação da mora.

Por sua vez, o perigo de dano está presente, tendo em vista que a Autora se encontra na iminência de ficar sem o imóvel, sem ter tido a oportunidade de realizar a purgação da mora.

Nesse sentido, é o entendimento do Sodalício goiano:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPATÓRIA DE URGÊNCIA. LIMINAR DEFERIDA NA ORIGEM. SUSPENSÃO DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS. FUMUS BONI IURIS E PERICULUM IN MORA EVIDENCIADOS. 1. Em consonância com a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, bem como com a do STJ, nos casos de contrato de alienação fiduciária de imóvel, regulamentados pela Lei nº 9.514/1997, é imprescindível a notificação pessoal do devedor quanto às informações sobre a realização do leilão extrajudicial, além da prévia intimação para a purgação da mora. 2. A concessão da tutela provisória de urgência está sujeita ao cumprimento dos requisitos estabelecidos no art. 300 do CPC, a saber, a probabilidade do direito e o risco de dano ou comprometimento da utilidade do resultado final devido à demora do processo, os quais se encontram devidamente satisfeitos no caso dos autos. 2. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO” (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5642926-71.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). Jose Carlos Duarte, 11ª Câmara Cível, julgado em 13/11/2023, DJe de 13/11/2023)



“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL C/C TUTELA DE URGÊNCIA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DA DEVEDORA ACERCA DA DATA, HORÁRIOS E LOCAL DOS LEILÃO EXTRAJUDICIAL DESIGNADO. LEI Nº. 9.514/97. SUSPENSÃO DETERMINADA. VALOR DAS ASTREINTES. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE OBSERVADAS. DECISÃO MANTIDA. 1. A concessão de tutela provisória demanda a presença concomitante da probabilidade do direito, estampado na possibilidade concreta de provimento do recurso, e do risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação. 2. O § 2º-A do art. 27 da Lei Federal n. 9.514/97, determina que o devedor fiduciante deve ser intimado acerca das datas, horários e locais dos leilões, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato. No entanto, não constam nos autos elementos que demonstrem que a parte agravada tenha sido cientificada acerca dos leilões, conforme determinação legal. 3. Ausente a notificação da devedora fiduciante acerca da data dos leilões designados, imperiosa suspensão do ato expropriatório, até a análise do mérito da Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial. 4. A multa-diária arbitrada não foge aos parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade, razão pela qual não merece alteração. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5755006-80.2022.8.09.0093, Rel. Des(a). FABIANO ABEL DE ARAGÃO FERNANDES, 7ª Câmara Cível, julgado em 15/03/2023, DJe de 15/03/2023)

Assim, tenho que a Autora demonstrou os requisitos para o deferimento da tutela provisória de urgência, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo da demora.

Posto isso, **DEFIRO** a tutela de urgência pleiteada, para suspender o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 83.169, do CRI deste Município, até decisão ulterior.

**DETERMINO** a imediata expedição de ofício à Mega Leilões, para tomar ciência deste proferimento e adotar as medidas necessárias para suspensão do leilão extrajudicial e, se já realizado, a suspensão da transferência do imóvel para o nome do arrematante até o deslinde da lide.

**OFICIE-SE**, ainda, ao Cartório de Registro de Imóveis competente, para que promova a averbação desta ação junto à matrícula do imóvel *sub judice*.

Oportunamente, **INVERTO** o ônus probatório, seja em função da hipossuficiência técnica e econômica da Autora-consumidora em relação ao Réu, seja pelo fato de que a inadmissão dessa inversão implicaria em prova de fato negativo, situação que remete à prova diabólica, vedada pelo nosso ordenamento jurídico.

Nos termos do artigo 334 do Código de Processo Civil e a fim de viabilizar a autocomposição, **DETERMINO** a realização de audiência de conciliação/mediação a ser realizada no CEJUSC, localizado neste Fórum de Trindade, telefone (62) 3236-9856, e-mail cejuscc.trindade@tjgo.jus.br, devendo o agendamento ser feito pela escrivania.

**INTIME-SE** a Autora, por seu advogado, para comparecer à audiência designada,



por meio de seu representante legal.

**CITE-SE e INTIME-SE** o Réu para comparecimento na audiência designada, alertando-o dos termos do §5º, art. 334, do Código de Processo Civil, e para que tome ciência das determinações exaradas neste *decisum*.

Ficam as partes cientificadas de que a ausência injustificada é considerada ato atentatório à dignidade da justiça, sendo sancionada com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa.

**Frustrada a composição amigável**, o prazo de 15(quinze) dias para contestação será contado a partir da realização da audiência.

**Caso ambas as partes manifestem, prévia e expressamente, pelo desinteresse na realização da audiência de conciliação**, AUTORIZO, desde já, o seu cancelamento, DEVENDO a Escrivania, sem nova conclusão, intimar a parte ré para, no prazo de 15(quinze) dias, apresentar defesa, sob pena de revelia.

Havendo a juntada de defesa e sem nova conclusão, INTIME-SE o Autor, por meio de seu causídico, para, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnar a contestação.

Diligências necessárias. Cumpra-se.

Trindade/GO, datado e assinado digitalmente.

AILTON FERREIRA DOS SANTOS JÚNIOR

**JUIZ DE DIREITO**

