



Decisão

Protocolo : 201502851576  
Natureza : Anulatória  
Requerente : Dimas Messias da Silva e Outro  
Requerida : Banco Itau Unibanco S/A

Vistos etc,

Cuida-se de ação anulatória, onde os autores Dimas Messias da Silva e Francisca Alves Silva alegam que firmaram um contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária junto ao banco requerido, imóvel localizado na Rua RC-17, Quadra 24, Lote 23, 53, Residencial Canadá, nesta capital, e que por irregularidades no contrato e perda de renda, atrasaram o pagamento das parcelas após o quarto ano do financiamento.

Alegam que ao tentar renegociar a dívida, foram informados que o imóvel em questão seria objeto de leilão na data de 13.08.2015. Expõem que o referido leilão deve ser suspenso em razão de diversas irregularidades previstas na Lei 9.514/97, tais como: 1) falta de constituição do devedor em mora; 2) falta de notificação pessoal para purgação da dívida; 3) ausência dos requisitos legais para para realização do leilão extrajudicial; 4) ausência de liquidez, certeza e exigibilidade do débito. Ademais, conhecendo o cálculo e débito, pretendem consignar e discutir o contrato.

Requer, portanto, a tutela antecipada para que seja suspenso o leilão previsto para realizar-se no dia 13.08.2015, face a ausência dos pressupostos



R

legais previstos na Lei 9.514/97; 2) a manutenção dos autores na posse do imóvel até o julgamento final da lide; 3) a expedição de ofício ao CRI da 1º Circunscrição de Goiânia para constar a existência da presente lide nas matrículas do imóvel (154.809), bem como o cancelamento da consolidação da propriedade do credor fiduciante, se mantida na posse do imóvel e, ao final, a procedência do pedido de anulação do ato jurídico que determinou a adjudicação do imóvel; 4) que a requeridase abstenha de inscrever o nome dos requerentes nos órgãos de proteção ao crédito. Pede, ainda, a autorização para consignação judicial da dívida, e a procedência do pedido com a anulação da execução extrajudicial que sofre em razão do débito do financiamento.

Decido.

O artigo 273 do Código Processual Civil dispõe que o juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e haja receio de dano irreparável ou de difícil reparação, ou fique caracterizado o abuso de direito ou manifesto propósito protelatório do réu.

A prova inequívoca está presente pela juntada dos documentos que corroboram os fatos narrados. Verifico que os autores firmaram contrato de financiamento no ano 2011 (fls. 46/54), que durante os primeiros anos do contrato manteve-se adimplente com suas obrigações, e que o leilão do imóvel está previsto para realizar-se no dia 13.08.2015, conforme fls. 44.

Já a verossimilhança da alegação, segundo lição de Humberto Theodoro Júnior<sup>1</sup>, seria o "*(...) juízo de convencimento a ser feito em torno de todo o quadro fático invocado pela parte que pretende a antecipação de tutela, não apenas*

<sup>1</sup> Curso de Direito Processual Civil", Forense, Rio de Janeiro, 2006, 39ª ed. Vol. II, p. 679.



R

*quanto à existência de seu direito subjetivo material, mas também e, principalmente, no relativo ao perigo de dano e sua irreparabilidade, bem como ao abuso de atos de defesa e de procrastinação praticados pelo réu".* Esta vem demonstrada pelas alegações iniciais pleiteando direito autorizado por lei, de modo a manter os autores na posse do bem, em razão das irregularidades apontados pelos autores, previstas na Lei 9.514/97, que regula o sistema financeiro sobre a alienação fiduciária sobre bens imóveis. Verifico ausência de notificação do devedor para consituição em mora; perda do prazo para realização do leilão (art. 27 da Lei 9.514/97); e não foi oportunizado ao devedor a purgação da mora.

Nessa esteira, o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação também está claro, visto os prejuízos patrimoniais e outros conflitos que poderão advir caso permitida a continuidade do leilão e inscrição do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito, inclusive perigo de dano moral e diversos danos de ordem patrimonial enquanto pendente a discussão judicial sobre a exigibilidade da dívida exequenda.

Eis entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em diversos de seus julgados:

"EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPACAO TUTELA. PODER GERAL DE CAUTELA DO JUIZ. OS CRITERIOS PARA A AFERICAO DA TUTELA ANTECIPADA ESTAO NA FACULDADE DO JUIZ, A MARGEM DO SEU PRUDENTE ARBITRIO, OU SEJA, NO GOZO DO PODER DISCRICIONARIO QUE A ATIVIDADE JUDICANTE LHE CONFERE, DECIDIR SOBRE A CONVENIENCIA DE SUA CONCESSAO, TENDO SEMPRE A LINHA DE CONTA A PRESENCA DOS REQUISITOS LEGAIS ENSEJADORES DE TAL MEDIDA, FRENTE AO ESTATUIDO NO ART. 273 DO CPC.



R

ASSIM, ESTANDO A DECISAO ATACADA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA E NAO TRAZENDO NENHUMA ILEGALIDADE OU ARBITRARIEDADE, NAO MERECE TRANSITO AS ALEGACOES ESPOSADAS PELO AGRAVANTE. AGRAVO CONHECIDO, MAS IMPROVIDO.<sup>12</sup>

Portanto, DEFIRO a tutela antecipada em favor da parte autora.

DETERMINO A SUSPENSÃO DO LEILÃO previsto para o dia 13.08.2015 ou outra data, bem como a MANUTENÇÃO dos autores Dimas Messias da Silva e Francisca Alves Silva na posse do bem imóvel localizado na Rua RC-17, Quadra 24, Lote 23, 53, Residencial Canadá, nesta capital, até decisão final deste Juízo. FIXO multa diária, no caso de desobediência da ordem judicial, em R\$1.000,00 (mil reais) por de descumprimento da presente ordem, podendo ser majorada ou reduzida a qualquer tempo, caso seja insuficiente ou excessiva.

No poder geral de cautela a mim conferido pelo art. 798 do CPC, resguardando os direitos das partes e terceiros, de ofício, DETERMINO, a expedição de ofício, *incontinenti*, ao Cartório de Registro de Imóveis da 1º Circunscrição, para averbar na matrícula de nº 154.809 a anotação da presente ação, e proibição da alienação do imóvel, até decisão final desta ação.

Autorizo a advogada dos Autores a levar em mãos cópia desta decisão para impedir a realização do leilão, bem como ao ofício do CRI para averbação na matrícula do imóvel.

INDEFIRO o pedido para consignação judicial, visto que deve

<sup>2</sup> ORIGEM.....: 2A CAMARA CIVEL RELATOR.....: DES. JOAO WALDECK FELIX DE SOUSA  
RECURSO.....: 68115-4/180 - AGRAVO DE INSTRUMENTO PROCESSO.../200804336538  
FONTE.....: DJ 335 de 18/05/2009.



seguir rito processual próprio, arts. 890 e ss do CPC.

Após a defesa dos réus, manifestarei sobre pontos relevantes ao julgamento do mérito.

CITE-SE a parte requerida para, querendo, apresentar resposta às alegações da parte autora, no prazo de 15 (quinze) dias, com as advertências do art.285 do CPC.

P.R.I.

Goiânia, 12 de agosto de 2015.<sup>3</sup>

Ricardo Teixeira Lemos  
Juiz de Direito



---

<sup>3</sup> 2015-44