



Comarca de Itumbiara
Estado de Goiás
2ª Vara Cível e Fazenda Pública Estadual
Av. João Paulo II, 185 - Bairro Dom Bosco - CEP: 75.503-970
Fone: (64) 2103-4345 - E-mail: 2varacivel.itumbiara@tjgo.jus.br

Número: 5479506-44.2021.8.09.0087
Requerente: LEIDIANE SIMÕES MOURA
Requerido(a): BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A
Natureza: TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA REQUERIDA EM CARÁTER ANTECEDENTE

DECISÃO

Trata-se de pedido de **TUTELA DE URGÊNCIA REQUERIDA EM CARÁTER ANTECEDENTE** ajuizada por **LEIDIANE SIMÕES MOURA** em face de **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, partes devidamente qualificadas nos autos em epígrafe, na qual a autora requer a suspensão do leilão extrajudicial do imóvel da matrícula nº. 37.414/2º CRI Itumbiara, sob o argumento de que a instituição bancária descumpriu as cláusulas do contrato de financiamento imobiliário celebrado entre as partes, ao prescindir da tripla publicação do edital de venda em jornal local.

Ademais, sustenta a ilegalidade do sistema de amortização constante (SAC), uma vez que ensejaria a capitalização mensal dos juros, o que entende indevido e, por fim, afirma que a ré incorreu em supervalorização do imóvel no edital de venda, prática que reputa indevida. Requer a gratuidade da justiça. Juntou documentos.

Instada, a parte autora colacionou a íntegra do contrato impugnado.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. Passo a decidir.

Em primeiro lugar, vislumbro se tratar de uma tutela de urgência cautelar requerida em caráter antecedente e não uma tutela antecipada antecedente, de modo que o nome dado a ação não se mostra correto, apesar de que, frisa-se, os pedidos formulados foram o de natureza cautelar.

Feito esse parêntese, sabe-se que a concessão da tutela de urgência exige a presença dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, de modo que se faz necessária a presença da probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano (*periculum in mora*), desde que não haja perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (§ 2º).

Em uma análise de cognição sumária, própria de início de procedimento, vislumbro os requisitos autorizadores para a concessão da medida requerida pela autora.

Com efeito, o contrato entabulado entre as partes prevê em sua cláusula 17.1 que os leilões da venda extrajudicial serão anunciados por edital e publicados por 03 (três) vezes em jornal de maior circulação local.

Entretanto, emerge dos autos que tal providência não foi adotada a contento pelo banco

Valor: R\$ 220.000,00 | Classificador: CIVEL
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Cautelar Antecedente
ITUMBIARA - 2ª VARA CIVIL
Usuário: Diego Menezes Vilela - Data: 15/09/2021 16:10:19

requerido, na medida em que a autora jungiu declarações de três dos maiores jornais locais, dando conta que o edital de leilão do imóvel da autora não foi remetido para publicação.

Sendo assim, a documentação da inicial deixa entrever a probabilidade do direito, na medida em que a previsão da cláusula 17.1 do contrato não foi obedecida, o que, por consectário lógico, deixa dúvida acerca da regularidade do leilão extrajudicial de venda.

Da mesma forma, a realização de leilão, com posterior arrematação do bem por terceiro de boa-fé, implicaria em prejuízos de difícil e incerta reparação à autora.

De sua parte, a medida é passível de reversibilidade, vez que o banco credor poderá buscar a satisfação do seu direito por meio dos instrumentos legais disponíveis, inclusive com a realização de um novo leilão.

Sendo assim, embora a Lei nº 9.514/97 autorize a venda, em leilão extrajudicial, do imóvel dado em garantia por alienação fiduciária, quando a dívida não for adimplida a tempo e modo, demonstradas irregularidades formais na publicação do edital de venda, como no caso dos autos, a suspensão do procedimento, até ulterior deliberação do juízo, é medida que se impõe.

Cumprido ressaltar que os demais pontos de irresignação da autora, quanto ao sistema de amortização constante e valor de avaliação, exigem dilação probatória para a apuração de eventual irregularidade, que somente pode ser alcançada com a formulação do pedido principal.

Diante do exposto, **DEFIRO** a tutela de urgência para determinar a suspensão dos leilões extrajudiciais do imóvel da matrícula nº. 37.414/2º CRI Itumbiara, até ulterior deliberação do juízo.

Ressalto o pedido principal terá de ser formulado pelo autor no prazo de 30 (trinta) dias, contados da efetivação da presente medida, ou seja, da intimação da parte adversa sobre os termos da presente decisão.

Advirto ao autor que caso ele não emende a inicial ou não informe que entende ser desnecessário formular o pedido complementar dentro do prazo indicado (30 dias), cessará a eficácia da medida concedida.

Cite-se e intime-se a parte ré, na forma postulada, para, no prazo de 5 (cinco) dias, contestar o pedido e indicar as provas que pretende produzir.

Destaco que caso o pedido principal seja formulado, os autos deverão vir conclusos para designação de audiência de conciliação.

Diligências necessárias.

Cumpra-se com urgência. Intimem-se.

Itumbiara-GO, data da inclusão.

assinado digitalmente

Guilherme Sarri Carreira

Juiz de Direito