



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS  
Comarca de Goiânia - 2ª Vara Cível  
Gabinete do Juiz Rodrigo de Melo Brustolin

Autos 5512183-70.2023.8.09.0051

Autor(a): Nubia Batista Da Silva

Ré(u): Itau Unibanco S.a.

Vistos etc.

I - **Nubia Batista Da Silva** ingressou em Juízo com a presente ação em desfavor de **Itau Unibanco S.a.**

Conta que em 26/11/2021, a parte autora realizou um empréstimo bancário com o requerido, a fim de obter um crédito de R\$ 200.000,00, dando, como garantia, por meio da alienação fiduciária, seis salas comerciais situadas na Rua U82, s/n, no Setor Bela Vista, de Goiânia – GO. Pontua que não conseguiu efetuar o pagamento das parcelas e tomou ciência que o seu imóvel estava indo a leilão em 10/08/2023 e o segundo leilão para o dia 17/08/2023. Em sede de liminar requereu a suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade e todos os demais atos ulteriores, inclusive o leilão designado.

Vieram os autos conclusos.

II - Para a concessão de tutela de urgência, devem se fazer presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, que se consubstanciam na probabilidade do direito invocado e perigo da demora (art. 300, CPC).

Partindo dessas premissas, ainda em fase de cognição sumária, convenço-me da presença dos pressupostos legais ensejadores da tutela de urgência em relação a medida perquirida.

Conquanto não se vislumbre a ilegalidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade nesta fase processual, tem-se que a jurisprudência nacional se manifesta no sentido da possibilidade da purgação do débito a qualquer momento até a assinatura do auto de arrematação por aplicação do artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, conforme permissão do artigo 39, inciso II, da Lei nº 9.514/97. Sobre o tema:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA. RETOMADA DO BEM. POSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DA MORA ATÉ A LAVRATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. LIMINAR POSSESSÓRIA. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. DESACERTO NÃO VERIFICADO. DECISÃO MANTIDA. 1. **A consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário, transcorrido o prazo quinzenal que prevê o artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, não impede a purgação da mora pelo devedor até que seja assinado o auto de arrematação do imóvel, convalidando-se, neste caso, o contrato de alienação fiduciária.** 2. **In casu, observa-se que a alienação do bem não se implementou, porquanto o primeiro leilão, designado para 19/07/2021, não se realizou, em decorrência da suspensão da hasta, por via da decisão proferida nos autos executivos em apenso. Diante de tal, restou mantida a possibilidade de purgação da mora pelo agravado/devedor até a arrematação, esta, ainda não ocorrida, bem como pela possibilidade, também, do depósito integral da dívida pelo agravado/devedor.** Dessa forma, não se verifica presente o requisito indispensável ao deferimento do

Valor: R\$ 2.032.891,60  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 1ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS  
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA - Data: 16/08/2023 11:03:01



pleito liminar, qual seja, o periculum in mora, impondo-se o indeferimento do pedido liminar possessório. AGRADO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO." (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO-> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5278515-29.2022.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 15/08/2022, DJe de 15/08/2022) *grifo meu*

À vista disso, entendo ser necessária a consignação das parcelas vencidas, para a não arrematação do bem, assim verifica-se a probabilidade do direito da parte autora, sendo necessário, porém, condiciono a suspensão dos efeitos do procedimento administrativo à prévia consignação dos valores.

Do mesmo modo, está presente o perigo da demora. Isso porque o prosseguimento da expropriação quando realizada consignação poderá trazer prejuízos ao direito sobre o imóvel da parte autora, bem como prejudicará seu direito de purgação da mora.

III - Ante o exposto, **DEFIRO PARCIALMENTE** o pedido de tutela de urgência para determinar que a autora promova a consignação em pagamento das parcelas em atraso, para suspender a realização do leilão e o prosseguimento dos demais atos de expropriação, bem como determinar a suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade em nome do requerido, condicionando a suspensão à prévia consignação do débito.

ACOLHO, desde logo, o requerimento de inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, para determinar ao banco requerido que promova a juntada do extrato da operação financeira, demonstrando os encargos contratuais, assim como cópia do processo administrativo que resultou na consolidação da propriedade do imóvel alienado.

Intime-se a parte autora para, no prazo de 15 (quinze) dias, promover a purgação da mora mediante a consignação das parcelas atrasadas e dos acréscimos legais e contratuais.

Cumprida a determinação acima, remeta-se cópia desta decisão, que servirá de ofício, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóvel local, ordenando que proceda, no prazo de 05 (cinco) dias, à averbação da presente decisão para dar publicidade a suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade.

Ato contínuo, cite-se e intime-se a parte ré para que apresente resposta no prazo legal, bem como promova ao integral cumprimento da presente decisão.

Caso a parte ré apresente resposta, intime-se a parte autora para impugnação no prazo de 15 (quinze) dias.

Inexistindo contestação ou após a apresentação de impugnação, intemem-se as partes para que, em 10 (dez) dias, indiquem as provas que pretendem produzir, justificando-as.

Defiro a assistência judiciária gratuita em favor da parte autora.

Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Rodrigo de Melo Brustolin

Juiz de Direito



(Decreto Judiciário 966/2023)

Valor: R\$ 2.032.891,60  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível  
GOIÂNIA - 1ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS  
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA - Data: 16/08/2023 11:03:01

