



Estado de Goiás  
Poder Judiciário  
Comarca de GOIÂNIA  
Goiânia - 4ª Vara Cível - II  
Avenida Olinda esquina com Avenida PL3, FÓRUM DR HEITOR MORAES FLEURY, Parque  
Lozandes, GOIÂNIA-, 74884120

Processo nº: 5266152.83.2017.8.09.0051

Requerente(s): BETEL ELETRIFICACAO E CONSTRUCAO LTDA ME

Requerido(s): BANCO BRADESCO

Ação: Procedimento Comum

## DECISÃO

### RELATÓRIO:

Trata-se de **Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico** proposta por **Betel Eletrificação e Construção Ltda** em face de **Bradesco EST UNIF**, alegando a empresa autora que inicialmente contratou com a instituição financeira ré um Contrato de Abertura de Crédito através da conta corrente 0049244-2, agência 1840, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a ser pago em 48 (quarenta e oito) prestações, conforme a Cédula de Crédito Bancária nº 237/01840/0010.

*Afirma que o banco "exigiu, como "garantia" do contrato de adesão por ela preparado, a alienação fiduciária do único imóvel residencial de propriedade do sócio e fiador da empresa, onde residia com sua família e também sediava o seu negócio, sito na rua R-18, nº 56, Setor Oeste, nesta Capital".*

Narra que após o pagamento das doze primeiras prestações renegociou a dívida e quitou a contrato originário, permanecendo o débito somente em relação aos serviços / produtos contratados quando da renegociação.

Verbera que renegociou o saldo remanescente por algumas vezes, os contratos sempre garantidos pelo seu imóvel.

Assevera, contudo, que em razão da privatização da sua maior fonte pagadora ? CELG ?, que deixou de adimplir o débitos junto a autora, sua situação financeira ficou insustentável e, em mora, a instituição financeira consolidou a propriedade do referido imóvel e desde então tenta realizar leilão extrajudicial, havendo, inclusive, pessoas que se identificam como compradores, ameaçando tomar medidas judiciais para se imitirem na posse.

Ao final, salientando a demora na prestação jurisdicional, pleiteou tutela de urgência para o banco se abstenha de leiloar o imóvel, ou caso já realizado o leilão, que eventuais terceiros ?compradores? se abstenha de imitar na posse do bem dado em garantia.

Valor: R\$ 200.000,00 | Classificador: DESPACHOS / DECISÕES REVISADOS  
Procedimento Comum  
GOIÂNIA - 4ª VARA CÍVEL - II  
Usuário: FABRICIO ANTONIO ALMEIDA DE BRITTO - Data: 18/10/2017 08:35:10



## DECISÃO:

A princípio, em razão das alterações instrumentalizadas via da Lei 13.105 de 2015, que instituiu o Novo Código de Processo Civil, importante ressaltar que o pedido liminar refere-se a uma tutela de urgência antecipatória, cujo procedimento e efeitos encontram-se disciplinados nos arts. 300 e seguintes do referido Diploma Processual, o qual preconiza, *in verbis*:

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. § 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

O legislador condicionou a antecipação dos efeitos da tutela à existência de evidências da probabilidade do direito, bem como perigo de dano, mas observando que tal medida não poderá ser concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

No caso dos autos, pretende o autor suspender o leilão do imóvel dado em garantia ao réu, ou, caso realizado o leilão, que o provável adquirente abstenha de imitir-se na posse do mesmo.

Para a concessão da tutela, o autor apoia-se em duas teses principais, resumidamente são elas: impossibilidade de utilizar bem imóvel como garantia de contratos de outra natureza que não relativos ao imóvel, e bem de família.

Em uma análise perfunctória, própria do estágio em que se encontram os autos, verifico que a primeira tese ainda não me seduz.

Em que pese inicialmente a alienação fiduciária fosse restrita aos bens móveis fungíveis, com o aumento da complexidade das relações comerciais e edição da lei 9.514/97, passou também a ser admitida como garantia de débitos civis incidente sobre bens imóveis, expressamente permitida como garantia de quaisquer obrigações por força do art. 51 da Lei 10.931/04, o qual preconiza:

*Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel?.*

Por outro lado, pertinente a tese de alegação de impenhorabilidade do bem de família, vez que não se trata de empréstimo contraído pela entidade familiar junto à instituição financeira com o escopo de aquisição de imóvel da família ou de hipoteca sobre o imóvel da família, razões que excepcionariam a impenhorabilidade, mas sim de alienação fiduciária em garantia, a que se refere a Lei 9.514/97.

Neste sentido, julgado do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROPRIEDADE E DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATÇÃO EXTRAJUDICIAL. TUTELA

ANTECIPADA. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. Inexiste prova inequívoca, apta a convencer da verossimilhança das alegações, consoante exigido pelo art. 273 do CPC. O imóvel foi dado em garantia de alienação fiduciária em favor da instituição financeira, não sendo aplicável a exceção à impenhorabilidade, prevista no art. 3º, V da Lei nº. 8.009/90. Em decisão monocrática, nego seguimento ao agravo de instrumento. (Agravo de Instrumento Nº 70061851077, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 06/10/2014) sem grifos no original

Ora, como exposto no julgado supratranscrito, não se confunde a exceção à impenhorabilidade prevista para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar com a garantia de alienação fiduciária. Nesta modalidade, aparentemente, a impenhorabilidade é oponível.

Por outro lado, o perigo de dano é evidente, em razão da provável venda do imóvel com a conseqüente desocupação, o que causaria danos irreparáveis à entidade familiar.

#### **DISPOSITIVO:**

Por todo o exposto, DEFIRO a tutela de urgência requerida para determinar a suspensão de possível leilão em relação ao objeto da lide e, caso efetivado, manter o autor na posse do imóvel até decisão final.

Em análise dos documentos juntados aos autos, DEFIRO os benefícios da justiça gratuita.

**Proceda-se ao agendamento da audiência de conciliação**, via Projudi, em conformidade com as regras do art. 334 do CPC e art. 10 da Resolução nº 49/2016, que se realizará no 1º Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania, sito à Rua 19, Qd. AB, Lt. 06, Anexo 1, Térreo, Setor Oeste, nesta Capital.

CITE-SE o réu, advertindo-o que deverá comparecer à Audiência de Conciliação, ficando desde já ciente de que o prazo para apresentar defesa (15 dias), caso não haja acordo, começará a fluir a partir da referida audiência (art. 335, I, do CPC).

O não comparecimento injustificado de qualquer das partes à audiência, importará na aplicação de multa de até 2% sobre o valor da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa (art. 334, § 8º do CPC/15).

A parte poderá constituir representante, inclusive seu advogado, para representá-la em audiência, através de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (art. 334, § 10 do CPC), sob pena de multa, não se admitindo a juntada posterior.

Intime-se a parte autora, na pessoa de seu advogado - art. 334, § 3º, do CPC.

Goiânia, 17 de outubro de 2017.

RODRIGO DE SILVEIRA

Juiz de Direito

Valor: R\$ 200.000,00 | Classificador: DESPACHOS / DECISÕES REVISADOS  
Procedimento Comum  
GOIÂNIA - 4ª VARA CÍVEL - II  
Usuário: FABRICIO ANTONIO ALMEIDA DE BRITTO - Data: 18/10/2017 08:35:10

