



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Quirinópolis - Gabinete 2ª Vara Cível

Autos nº: **5791565-73.2023.8.09.0134**

Polo Ativo: Hiperforte Supermercados Ltda

Polo Passivo: Banco Triangulo S/a

DECISÃO

Trata-se de **TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE** proposta por **HIPERFORTES SUPERMECADOS** representado por seu sócio em face de **BANCO TRIÂNGULO S.A**, partes devidamente qualificadas.

Em síntese, afirma a parte autora que em 23 de fevereiro de 2021 contratou Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo nº 534864, dando em garantia ao credor a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis matrícula nº 10.234, junto ao CRI de Quirinópolis-GO.

Alega que posteriormente foi pactuada Cédula de Crédito Bancário – Confissão de Dívida e Repactuação nº 409751. Todavia, o autor não realizou o pagamento das parcelas.

Sustenta a existência de inúmeras nulidades em todo o procedimento realizado, sendo necessário a suspensão dos efeitos do leilão extrajudicial, bem como a manutenção do requerente na posse do imóvel.

Afirma que foi constatada a ausência de intimação do fiduciante do dia, hora e local do leilão extrajudicial, conforme exigência legal e entendimento pacificado do STJ; ausência de intimação do fiduciante, para tomar conhecimento do leilão com pelo menos 5 dias de antecedência; possível vileza do valor após a arrematação, visto possibilidade desta ser inferior a 50% do valor de mercado do imóvel e a possibilidade

Valor: R\$ 675.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Cautelar Antecedente
QUIRINÓPOLIS - 2ª VARA CÍVEL - II
Usuário: REINER PEREIRA SOUSA - Data: 29/11/2023 14:41:05



de purgação da mora até a arrematação, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Requer em sede de tutela cautelar antecedente, seja expedido ofício ao CRI de Quirinópolis-GO, determinando que seja realizada a averbação a margem da matrícula do imóvel 10.234, acerca da existência da presente ação, bem como seja averbada a margem da matrícula do imóvel a impossibilidade/indisponibilidade de transferência do mesmo a terceiros e/ou de constituição de todo e qualquer gravame, evitando-se assim, prejuízos de difícil ou incerta reparação.

Decido.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação.

DEFIRO A GRATUIDADE DE JUSTIÇA.

Registro que caso seja revogado o benefício, aplicar-se-á a previsão expressa no art. 100, parágrafo único, CPC.

DA TUTELA PROVISÓRIA

Quanto ao pedido de tutela antecipada, tratando-se de **tutela de urgência**, dispõe o art. 300 que **“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 o procedimento da ação cautelar de caráter antecedente possibilita a concessão de liminar inaudita altera pars, ou seja, sem o prévio contraditório e citação dos requeridos, quando presentes os requisitos de probabilidade do direito (fumus boni iuris) e perigo de dano (periculum in mora) e caso as provas trazidas em sede de exordial sejam suficientes para sua configuração.

Considerando a manifestação do autor do pedido liminar para abranger somente o pedido de determinação de indisponibilidade do bem imóvel e averbação na matrícula do imóvel, passo à sua análise.

Compulsando aos autos, vislumbro que se faz presente o primeiro requisito, qual seja da probabilidade do direito, consubstanciado nos documentos colacionados aos autos, em que resta demonstrado o ajuizamento de “ação de tutela cautelar antecedente” pelo autor para impedir a aquisição do imóvel pelo requerido, com o intuito de obter a purgação da mora para obstar o leilão extrajudicial.

O perigo de dano ou o risco ao resultado útil ao processo é evidente, eis que, caso seja levado o bem a leilão ou adjudicado, poderá ocasionar graves prejuízos econômicos à autora. Isso porque, denota-se pelos documentos anexados ao evento 1, que o imóvel do qual a parte autora é possuidora já foi objeto de leilão, penhora e avaliação, de modo que, caso não se tutele de forma urgente o pleito inicial, poderá o imóvel ser adjudicado, perdendo a parte autora o domínio sobre o imóvel, antes mesmo do deslinde e apresentação da ação principal.

No caso em análise, afigura-se suficientemente a plausibilidade das alegações da parte autora, conquanto presentes os requisitos para a concessão da



medida cautelar, eis que, restou comprovada a aquisição do imóvel pela instituição requerida, através da cédula de crédito bancário.

Tratando-se o presente momento de cognição sumária, o convencimento pode ser modificado, contudo os documentos trazidos são suficientes para demonstrar a probabilidade do direito do autor, por ora.

Portanto, face ao preenchimento dos requisitos legais para seu deferimento, a concessão da liminar deduzida pelo autor é medida que se impõe.

Por fim, não há risco de irreversibilidade dos efeitos da decisão (*periculum in mora inverso*), consoante dispõe o §3º do art. 300 do CPC já que, caso determinada a suspensão da penhora, esta poderá, a qualquer momento, ser revogada, em caso de decisão em sentido contrário no curso da lide.

Isto Posto, **DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA** pleiteada, a fim de determinar a suspensão de eventuais medidas constritivas ou expropriatórias sobre o bem imóvel indicado na inicial matrícula nº 10.234, devendo ser averbada a margem da matrícula do imóvel a impossibilidade/indisponibilidade de transferência do mesmo a terceiros e/ou de constituição de todo e qualquer gravame.

Lado outro, tendo em vista o poder geral de cautela e a possibilidade de determinação de medidas assecuratórias de ofício pelo magistrado, determino a expedição de certidão para averbação da existência/ajuizamento da presente demanda na matrícula do imóvel discutido nos presentes autos, de registro nº 10.234, vez que tal medida confere a publicidade necessária acerca da presente lide, prevenindo eventuais prejuízos (TJ-GO - AI: 00011019720198090000, Relator: AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO, Data de Julgamento: 31/10/2019, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 31/10/2019).

Expeça-se o necessário, bem como translade-se cópia desta para os autos principais.

No mais, determino que **CITE-SE e INTIME-SE** o requerido para ciência a tutela deferida, bem como, para, caso queira, no prazo de 5 (cinco) dias, ofereçam resistência à pretensão veiculada, nos termos do artigo 306 do CPC.

Cientifique a parte autora que no prazo de 30 (trinta) dias, deverá apresentar o pedido principal, consoante artigo 310 do Código de Processo Civil, sob pena de cessação dos efeitos da decisão concessiva.

Apresentado o pedido principal, determino a tramitação do feito pelo procedimento comum ordinário.

Ainda, com a apresentação do pedido principal, citem-se os requeridos para contestarem.

Havendo nas contestações alegações das matérias constantes no art. 337 do CPC, intime-se o autor para manifestar, no prazo legal. Na sequência, intemem-se as partes para especificarem as provas que pretendem produzir, justificando a sua necessidade, no prazo comum de 10 dias (por ato ordinatório).

Somente após renova a conclusão, para decisão de saneamento e organização do processo. À secretaria para que retire o alerta de prioridade "pedido de



tutela provisória” constante do sistema PJD.

Intime-se. Cumpra-se.

Quirinópolis, datado e assinado digitalmente.

LUCAS CAETANO MARQUES DE ALMEIDA

Juiz de Direito

Valor: R\$ 675.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Cautelar Antecedente
QUIRINÓPOLIS - 2ª VARA CÍVEL - II
Usuário: REINER PEREIRA SOUSA - Data: 29/11/2023 14:41:05

