



Estado de Goiás  
Poder Judiciário  
Comarca de Pontalina  
Vara Cível

**Processo:** 5587312-36.2026.8.09.0129

**Promovente:** Gean Carlos Dos Santos

**Promovido:** Banco Bradesco S.a.

**Natureza:** Tutela Cautelar Antecedente

DECISÃO

Trata-se de ação com pedido de tutela cautelar antecedente, ajuizada por **Gean Carlos dos Santos** em face de **Banco Bradesco S.A.**

A parte autora alegou que celebrou contrato de financiamento imobiliário com a instituição financeira ré para a aquisição de um imóvel residencial. Sustentou que, em razão de uma abrupta desestabilização financeira, incorreu em mora no pagamento das parcelas. Relatou que a ré iniciou o procedimento de execução extrajudicial e consolidou a propriedade do bem em seu favor, designando leilões para os dias 01/07/2026 e 03/07/2026. Asseverou, contudo, que o procedimento expropriatório padece de nulidade, pois jamais foi pessoalmente notificada acerca das datas, horários e locais dos referidos certames, em violação ao artigo 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/97. Argumentou, ainda, ofensa aos princípios do contraditório, da ampla defesa e da menor onerosidade, aduzindo que tentou purgar a mora e negociar a dívida, mas obteve recusa por parte da ré.

Ao final, requereu a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça. Pediu, em sede de tutela de urgência antecedente, a manutenção na posse do imóvel e a suspensão dos leilões extrajudiciais designados. Postulou também a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis para a averbação da existência da presente ação e da indisponibilidade na matrícula do bem, requerendo, por fim, a concessão de prazo legal para o aditamento da petição inicial (mov. 1).

Vieram os autos conclusos.

Decido.

Inicialmente, **recebo** a petição inicial, uma vez que estão preenchidos os requisitos dos arts. 319 e 320 do CPC, e **defiro** a gratuidade da justiça.

Como relatado, a parte autora argumentou que, após o inadimplemento do crédito, o credor protocolou, perante o Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, requerimento de intimação para purgação da mora, sob pena de consolidação da propriedade fiduciária.

A notificação do devedor sobre a existência do procedimento extrajudicial restou devidamente comprovada, de modo que a argumentação da parte autora refere-se à ausência de notificação acerca da realização do leilão. De fato, a Lei n. 9.514/97 prescreve a necessidade de

Valor: R\$ 510.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Cautelar Antecedente  
PONTALINA - VARA CÍVEL  
Usuário: FELIPE WOLFF MENDONÇA DE SOUZA - Data: 02/07/2026 11:19:05



notificação do devedor acerca da designação da hasta pública (art. 27, § 2º-A). Ademais, a jurisprudência tem reconhecido que tal providência é indispensável, cuja ausência gera a anulabilidade do procedimento extrajudicial. Veja-se:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE PROCESSO EXTRAJUDICIAL. TUTELA DE URGÊNCIA. LEILÃO DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. SUSPENSÃO DOS ATOS. REQUISITOS DA MEDIDA PREENCHIDOS. ASTREINTES. RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. DECISÃO MANTIDA. 1. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos nos autos que evidenciem a probabilidade do direito reclamado e/ou houver perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 300 do CPC. 2. **Consoante exigência do art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/97, é imperativa a notificação do devedor fiduciário sobre a designação de leilão público do bem alienado, cuja correspondência será dirigida aos endereços constantes no contrato.** Entendimento do STJ. 3. A fixação de multa cominatória, destina-se a coagir o obrigado a cumprir a decisão judicial, não merecendo reforma quando fixada em valor proporcional, razoável e compatível com a condição econômica da parte. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.(Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, 5230060-62.2024.8.09.0051, CAMILA NINA ERBETTA NASCIMENTO - (DESEMBARGADOR), 9ª Câmara Cível, julgado em 01/08/2024 14:25:19).

Contudo, ao menos pelos documentos relacionados ao procedimento extrajudicial e juntados com a petição inicial, não consta tal providência, de modo que a verossimilhança das alegações iniciais está presente.

Já o perigo pela demora consiste na proximidade do leilão, com data já marcada para 1º/07/2026. Ou seja, há um risco concreto de perda do imóvel, em flagrante prejuízo ao requerente, sobretudo porque eventual anulação não teria o condão de prejudicar arrematantes de boa-fé.

Ademais, trata-se de medida plenamente reversível, uma vez que, em caso de improcedência, poderá a parte requerida proceder a novo leilão.

Por fim, entendo inexigível a prestação de caução, tendo em vista que não há prejuízo econômico direto à parte requerida, nem risco de irreversibilidade da medida. Ademais, é de se destacar que o próprio imóvel já serve de garantia, motivo pelo qual a improcedência dos pedidos iniciais não levaria a prejuízos econômicos que não pudessem ser superados pela própria alienação do bem.

Isto posto, **defiro o pedido de tutela cautelar antecedente** para suspender os leilões designados para os dias 1º e 3 de julho de 2026, bem como quaisquer atos expropriatórios, registrares ou de transferência decorrentes do procedimento administrativo, exclusivamente relacionados ao imóvel situado na Rua Morrinhos, Q. 326, L. 17, S/N, Casa – 1, Vila Brasil II, Pontalina/GO, objeto da matrícula n. 4.730 do Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato 2º de Notas (com atribuição de Registro de Imóveis e do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas) de Pontalina/GO.

Consequentemente, determino que a parte requerida se abstenha de promover qualquer ato destinado à alienação, arrematação, adjudicação, transferência, averbação, registro ou oneração do imóvel objeto mencionado acima, até ulterior deliberação judicial.

**O descumprimento das determinações implicará multa no valor de R\$ 20.000,00**



**por cada sessão ou ato de disposição ou oneração realizados.**

Ainda, **defiro** o requerimento de lançamento de indisponibilidade do imóvel, a fim de dar ampla divulgação sobre a demanda e garantir o resultado útil do processo.

Pelo exposto, determino:

1. Oficie-se ao Registro de Imóveis competente para que proceda à averbação de indisponibilidade do imóvel acima referenciado, vedando-se a transferência da propriedade do imóvel e a constituição de ônus reais sobre o imóvel.

Ainda, comunique-se à leiloeira DORA PLAT, pelo WhatsApp: (11) 99514-0467 e pelo e-mail contato@portazuk.com.br.

**Confiro à presente decisão força de ofício, bastando encaminhá-la pelos meios eletrônicos acima e pelo malote digital.**

2. Cite-se e intime-se a parte requerida, preferencialmente por meio do domicílio eletrônico, para contestar o pedido e indicar as provas que pretende produzir, nos termos do art. 306 do CPC, no prazo de 5 dias.

3. Informado o lançamento da indisponibilidade, intime-se o autor para formular o pedido principal, no prazo de 30 dias (CPC, art. 308).

4. Apresentado o pedido principal, designe-se audiência de conciliação, seguindo-se nos termos do art. 308, §§ 3º e 4º do CPC.

Intimem-se. Cumpra-se.

Nos termos do art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial, este ato judicial servirá automaticamente como instrumento de citação, intimação, ofício, mandado ou outro ato necessário para seu efetivo cumprimento.

Pontalina, datado e assinado digitalmente.

**Amanda Aparecida da Silva Chiulo**

*Juíza de Direito*

*Decreto Judiciário n. 807/2026*

Valor: R\$ 510.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Cautelar Antecedente  
PONTALINA - VARA CÍVEL  
Usuário: FELIPE WOLFF MENDONÇA DE SOUZA - Data: 02/07/2026 11:19:05

