Rua Protásio Alves, 80, 3º andar - Bairro: Alto Pedregal - CEP: 95300000 - Fone: (54)3046-9850 - Email: frlagverm1vciv@tjrs.jus.br

TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE Nº 5001158-61.2026.8.21.0057/RS

REQUERENTE: DILCEU SUTIL DE LIMA

REQUERIDO: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE ASSOCIADOS CAMPOS NOVOS - SICOOB CAMPOS NOVOS

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Trata-se de Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial com pedido de tutela provisória de urgência, ajuizada por **DILCEU SUTIL DE LIMA** em face de **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS CAMPOS NOVOS – SICOOB CAMPOS NOVOS**.

O autor narra ser agricultor familiar e proprietário do imóvel rural de matrícula nº 15.251, com área de 6,5 hectares, localizado no interior do município de Capão Bonito do Sul/RS. Afirma que o bem, dado em garantia de alienação fiduciária em contrato firmado com a ré, é utilizado para sua moradia e subsistência. Em razão de dificuldades financeiras, tornou-se inadimplente.

Relata que foi notificado da realização de leilão extrajudicial do imóvel, designado para os dias 02/04/2026 e 10/04/2026. Sustenta a nulidade do procedimento, alegando, em síntese: (i) descrição incompleta do imóvel no edital, com omissão de benfeitorias existentes; (ii) avaliação por preço vil; e (iii) impenhorabilidade do bem, por se tratar de pequena propriedade rural trabalhada pela família.

Postula, em sede de tutela de urgência, a imediata suspensão do leilão.

É o sucinto relatório.

Decido.

A concessão da tutela de urgência, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, pressupõe a presença concomitante de elementos que evidenciem a **probabilidade do direito** (*fumus boni iuris*) e o **perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo** (*periculum in mora*).

No caso em análise, ambos os requisitos encontram-se preenchidos.

A **probabilidade do direito** do autor está amparada em três fundamentos consistentes, todos com suporte documental preliminar.

Primeiramente, a alegação de **descrição incompleta do imóvel** no edital de leilão (evento 1, EDITAL7) parece verossímil. O edital descreve o imóvel como "uma área de terras de campos, com capões e restingas de matos, com a superfície de 6has.5.000 m² sem benfeitorias". Contudo, o laudo técnico e o mapa planimétrico elaborados por profissional habilitado (evento 1, LAUDO10) (evento 1, LAUDO11) atestam a "presença de benfeitorias consolidadas no local", identificando-as expressamente. A omissão de edificações existentes viola o disposto no artigo 886, inciso I, do Código de Processo Civil, que exige a descrição detalhada do bem, com todas as suas características. A falha na descrição compromete a transparência do certame e pode afastar potenciais interessados, impactando diretamente o valor da arrematação.

Em segundo lugar, a tese de **avaliação por preço vil** mostra-se plausível. O edital fixou o valor do imóvel em R$ 535.450,00 para a primeira praça. O autor, por sua vez, apresenta avaliação particular que estima o valor da terra nua em R$ 604.500,00 e o das benfeitorias em R$ 720.000,00, totalizando R$ 1.324.500,00. A omissão das benfeitorias no edital, corroborada pelo laudo técnico, confere forte indício de que a avaliação oficial está subestimada, o que pode caracterizar a alienação por preço vil, vedada pelo artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Por fim, o argumento de **impenhorabilidade da pequena propriedade rural** possui robusto amparo constitucional e legal. O artigo 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal, e o artigo 833, inciso VIII, do Código de Processo Civil, protegem a pequena propriedade rural trabalhada pela família. O autor comprova, por meio da matrícula do imóvel e da legislação aplicável, que a área de 6,5 hectares se enquadra no conceito de pequena propriedade para o município de Capão Bonito do Sul/RS. As notas fiscais de compra de insumos agrícolas (evento 1, NFISCAL5) constituem indício de que o imóvel é efetivamente utilizado para a produção e sustento familiar. A jurisprudência, inclusive a citada na petição inicial, tem reiteradamente afirmado que tal proteção é aplicável mesmo quando o bem foi oferecido em garantia fiduciária.

O **perigo de dano**, por sua vez, é manifesto e iminente. O primeiro leilão está agendado para o dia 02/04/2026, ou seja, em menos de um mês. A concretização da venda judicial resultaria na perda da propriedade, da moradia e do meio de subsistência do autor e de sua família, configurando um dano de difícil, senão impossível, reparação.

Nesse sentido:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE TUTELA ANTECIPADAANTECEDENTE. AQUISIÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS EM EMPREENDIMENTO EM CONSTRUÇÃO. CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA/MÚTUO COM NATUREZA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA CONTRATUAL DE NÃO ONERAÇÃO DAS UNIDADES DESTINADAS À ADQUIRENTE. POSTERIOR CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DE SECURITIZADORA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SUSPENSÃO. REQUISITOS DO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL CONFIGURADOS. 1.*

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência antecedente voltada à suspensão de leilão extrajudicial de unidades imobiliárias (apartamentos n.º 703 e 705, com vagas de garagem, do empreendimento Infinita Life.CO), as quais a agravante afirma ter adquirido mediante pagamento de expressivo valor em dinheiro e dação de imóvel em pagamento. 2. Probabilidade do direito evidenciada, em juízo de cognição sumária, pela existência de contrato anterior firmado entre a agravante e a incorporadora, no qual, além do aporte financeiro ajustado, consta cláusula expressa de não oneração das unidades destinadas à adquirente, posteriormente descumprida pela constituição de alienação fiduciária em favor da securitizadora, circunstância que prima facie afronta a boa-fé objetiva e a confiança legítima depositada na relação contratual. 3. Perigo de dano caracterizado pela iminência de realização de leilão extrajudicial, ato expropriatório apto a transferir a terceiros a propriedade dos imóveis objeto da lide, com sério risco de esvaziamento prático do provimento jurisdicional final, notadamente diante da dificuldade de recomposição específica da situação fática em favor da adquirente de boa-fé. 4. Medida de suspensão do leilão que se revela adequada e proporcional, porquanto reversível e menos gravosa às agravadas, limitandose a conservar o status quo até o deslinde da controvérsia em ação própria, sem impedir, em tese, a posterior excussão da garantia, caso venha a ser reconhecida a higidez da alienação fiduciária. 5. Preliminar de perda superveniente do objeto afastada, diante da natureza precária de decisões proferidas em outra demanda e da notícia de designação de novos leilões, o que demonstra a subsistência e atualidade da ameaça ao direito invocado pela agravante. PRELIMINAR REJEITADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO, PARA CONFIRMAR A TUTELA RECURSAL E DETERMINAR A SUSPENSÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL E DE QUAISQUER ATOS DE EXCUSSÃO DA GARANTIAATÉ O JULGAMENTO FINAL DAAÇÃO. (Agravo de Instrumento, Nº 50101983020258217000, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Fernando Carlos Tomasi Diniz, Julgado em: 27-11-2025)

Presentes, portanto, os requisitos legais, a concessão da tutela de urgência é medida que se impõe para resguardar o direito do autor e a utilidade do processo.

Do Valor da Causa.

A parte autora atribuiu à causa o valor provisório de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

O artigo 292, inciso II, do Código de Processo Civil estabelece que, na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a resilição ou a rescisão de ato jurídico, o valor da causa será o valor do ato ou o de sua parte controvertida. No presente caso, a controvérsia envolve a anulação do procedimento de leilão de um imóvel.

O valor atribuído à causa mostra-se, portanto, manifestamente incompatível com o conteúdo econômico da pretensão. O proveito econômico almejado corresponde, no mínimo, ao valor de avaliação do bem levado a leilão, que, segundo o edital, é de R$ 535.450,00.

Dessa forma, impõe-se a retificação de ofício do valor da causa, com a consequente intimação da parte autora para complementar as custas processuais.

Ante o exposto:

DEFIRO o pedido de tutela de urgência para **determinar a imediata suspensão do leilão extrajudicial** do imóvel de matrícula nº 15.251, do Ofício de Registro de Imóveis de Lagoa Vermelha/RS, aprazado para os dias 02/04/2026 e 10/04/2026, ou qualquer outra data que venha a ser designada, até ulterior decisão deste Juízo.

Comunique-se, com urgência, a instituição financeira ré e o leiloeiro público oficial responsável pelo certame, Sr. Rodolfo da Rosa Schöntag, para que cumpram esta decisão, sob pena de multa diária de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) em caso de descumprimento, limitada a R$ 100.000,00 (cem mil reais).

RETIFICO, de ofício, o valor da causa para R$ 535.450,00 (quinhentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta reais), correspondente ao valor de avaliação do imóvel no primeiro leilão.

Intime-se a parte autora para, no prazo de 15 (quinze) dias, complementar o recolhimento das custas processuais, sob pena de cancelamento da distribuição, nos termos do artigo 290 do Código de Processo Civil.

Cite-se a parte ré para, querendo, apresentar contestação no prazo legal.

Após, intime-se a parte autora para réplica.

Intimem-se.

Cumpra-se com urgência.

Dil. Legais.

Documento assinado eletronicamente por **GERSON LIRA, Juiz de Direito**, em 12/03/2026, às 16:17:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10101600692v4** e o código CRC **bfcedae2**.
