



Processo: 0007197-40.2026.8.16.0174

Classe Processual: Procedimento Comum Cível

Assunto Principal: Nulidade / Anulação

Autor(s): Jonas Saul Majolo

LAURA WOYTOWICZ MAJOLO

RAFAELA MAJOLO BERTÉ

SANDRA MARA MAJOLO BRAUTIGAM

Réu(s): COOPERATIVA DE CREDITO E INVESTIMENTO COM INTERACAO SOLIDARIA HORIZONTE CRESOL HORIZONTE

DECISÃO

Vistos etc.

1. Cuida-se de *ação declaratória de impenhorabilidade cumulada com reconhecimento de nulidade de cláusula de garantia fiduciária e anulatória de consolidação de propriedade fiduciária e de leilão extrajudicial*, ajuizada por **LAURA WOYTOWICZ MAJOLO, JONAS SAUL MAJOLO, DENISE FILIPIAK MAJOLO, SANDRA MARA MAJOLO BRAUTIGAM e RAFAELA MAJOLO BERTÉ** em face de **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA HORIZONTE**.

Narram os autores que, em 3 de dezembro de 2024, Osmar Majolo e sua esposa Laura Woytowicz Majolo celebraram com a ré a Cédula de Crédito Bancário nº 5001041-2024.026144-6, no valor financiado de R\$ 258.706,00 (duzentos e cinquenta e oito mil, setecentos e seis reais), oferecendo em alienação fiduciária o imóvel rural da matrícula nº 36.417 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de União da Vitória, com área de 27.611,00 m² (vinte e sete mil, seiscentos e onze metros quadrados).

Afirmam que o imóvel constitui a moradia e a única fonte produtiva da família, nele desenvolvidas a cultura de erva-mate e a produção de mudas de fumo.

Relatam que, após o falecimento do emitente Osmar Majolo, ocorrido em 8 de novembro de 2025, sobreveio o inadimplemento da parcela vencida em 28 de novembro de 2025, o que levou a ré a promover a execução extrajudicial da garantia, com averbação da consolidação da propriedade fiduciária em 17 de junho de 2026, sob a Av.6/36.417.

Aduzem que os leilões públicos extrajudiciais foram designados para os dias 24 e 25 de agosto de 2026, com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação do imóvel.

Sustentam a impenhorabilidade da pequena propriedade rural trabalhada pela família e a consequente nulidade da cláusula fiduciária e dos atos expropriatórios dela decorrentes.

Requerem, em caráter liminar, a suspensão dos leilões e a vedação de atos de turbação e de desocupação forçada.



É a breve síntese.

DECIDO.

2. A tutela provisória de urgência é deferida quando presentes elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, conforme o art. 300 do *Código de Processo Civil*.

Ambos os pressupostos estão demonstrados.

A probabilidade do direito repousa na impenhorabilidade da pequena propriedade rural familiar, assegurada pelo art. 5º, inciso XXVI, da *Constituição Federal* e pelo art. 833, inciso VIII, do *Código de Processo Civil*.

O imóvel objeto da matrícula nº 36.417 possui 2,7611 ha (dois hectares e sete mil, seiscentos e onze metros quadrados), extensão muito inferior ao limite de 4 (quatro) módulos fiscais fixado pelo art. 4º, inciso II, alínea "a", da *Lei nº 8.629/1993*, qualquer que seja o índice do Município de Cruz Machado.

A exploração pelo núcleo familiar, cuja demonstração incumbe à parte que invoca a proteção por força do Tema Repetitivo nº 1234 do Superior Tribunal de Justiça, encontra respaldo, nesta análise perfunctória, no laudo técnico de constatação de uso e ocupação do solo firmado por engenheiro agrônomo e acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, que apontou área cultivada com erva-mate e duas estufas destinadas à produção de mudas de fumo.

A circunstância de o bem ter sido voluntariamente ofertado em alienação fiduciária não afasta, ao menos em juízo de aparência, a proteção invocada.

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 2.233.886/RS, assentou que a garantia constitucional é norma de ordem pública, insuscetível de renúncia, e que a consolidação extrajudicial da propriedade equivale funcionalmente à penhora, razão pela qual a impenhorabilidade lhe é oponível. Confira-se:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL. IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. ART. 833, VIII, DO CPC. EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL PELA FAMÍLIA. OFERECIMENTO DO BEM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO. ATO EXTRAJUDICIAL DE EXPROPRIAÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. EQUIVALÊNCIA À PENHORA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. I. Hipótese em exame 1. Ação declaratória de nulidade de cláusula de alienação fiduciária de imóvel rural c/c pedido de tutela de urgência, ajuizada em 3/7/2023, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/4/2025 e concluso ao gabinete em 18/10/2025. II. Questão em discussão 2. O propósito recursal consiste em decidir se (I) é aplicável a proteção da impenhorabilidade de pequena propriedade rural à hipótese em que o bem é oferecido como garantia em alienação fiduciária, e se (II) os efeitos dessa proteção incidem sobre o ato extrajudicial de expropriação do bem em consolidação. III. Razões de decidir 3. A proteção da impenhorabilidade recai sobre o imóvel que se enquadre no conceito de pequena propriedade rural, conforme decidido pelo Supremo Tribunal Federal (Tema 961) e por esta Corte Superior (Tema Repetitivo 1234), desde que seja comprovadamente explorado pela entidade familiar. A razão de ser dessa garantia está,



como reconhecido em ambos os precedentes, calcada na proteção à subsistência do núcleo familiar. 4. A impenhorabilidade de pequena propriedade rural constitui-se como um direito fundamental indisponível, ligado à atividade econômica familiar e à função social da propriedade, o que não pode ser objeto de renúncia nem de execução. 5. **É inafastável pela vontade das partes a proteção de impenhorabilidade conferida à pequena propriedade rural, por se tratar de norma de ordem pública, ainda que o bem tenha sido oferecido em garantia.** Precedentes. 6. A alienação fiduciária constitui-se como espécie moderna do instituto hipotecário, razão pela qual impõe-se estender os mesmos efeitos protetivos da impenhorabilidade de pequena propriedade rural já reconhecidos à hipótese de oferecimento do bem em hipoteca. Precedentes. 7. Depreende-se que o ordenamento jurídico brasileiro não distingue atos judiciais dos extrajudiciais quando o resultado é a impenhorabilidade de bem protegido, razão pela qual **a proteção conferida à pequena propriedade rural é oponível tanto à penhora judicial quanto à consolidação extrajudicial da propriedade** *, nos termos do art. 833, inc. VIII, do CPC, e do art. 5º, inc. XXVI, da CF. 8. No recurso sob julgamento, * **restando comprovada a exploração e utilização do imóvel para fins de subsistência e trabalho pela família, o bem se enquadra na proteção da pequena propriedade rural, de modo que, embora o bem tenha sido dado em garantia fiduciária, o contrato particular não prevalece sobre a norma constitucional de proteção à propriedade.** IV. Dispositivo 9. Recurso especial conhecido e, nessa extensão, desprovido, com majoração de honorários." (Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial nº 2.233.886 /RS, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9 de dezembro de 2025, DJEN de 15 de dezembro de 2025)

O perigo de dano decorre da iminência dos leilões, designados para os dias 24 e 25 de agosto de 2026, e dos efeitos que a alienação produziria.

Realizada a praça e arrematado o bem, a situação jurídica tende à consolidação em favor de terceiro, com repercussão direta sobre a posse dos autores e sobre a atividade agrícola de que retiram o sustento.

Frustrado o segundo leilão por ausência de lance que alcance o referencial mínimo, o art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997 investe o credor fiduciário na livre disponibilidade do imóvel e o exonera de entregar a quantia excedente, hipótese que, diante de dívida de R\$ 258.706,00 (duzentos e cinquenta e oito mil, setecentos e seis reais) e de avaliação que os autores indicam superior a R\$ 795.000,00 (setecentos e noventa e cinco mil reais), produziria desfalque patrimonial de difícil reparação.

Também a notificação que assinalou prazo de 30 (trinta) dias para desocupação evidencia risco atual à posse.

Não há perigo de irreversibilidade que obste a concessão, nos termos do art. 300, § 3º, do Código de Processo Civil. A suspensão dos leilões preserva o imóvel na titularidade registral da ré e mantém íntegra a garantia, que poderá ser excutida caso o pedido venha a ser julgado improcedente. A alienação a terceiro, por outro lado, é que se mostraria de reversão dificultosa.

3. Consigno que a medida ora deferida não suspende a exigibilidade do crédito, não convalesce a mora e tampouco reabre prazo para purgação, matéria hoje disciplinada pelo Tema Repetitivo nº 1.288 do Superior Tribunal de Justiça.



4. Deixo de acolher o pedido de vedação à ré quanto à propositura de demanda possessória, porquanto o impedimento de acesso ao Poder Judiciário afronta o art. 5º, inciso XXXV, da *Constituição Federal*. A pretensão dos autores fica resguardada pela vedação a atos materiais de desocupação e pela prevenção deste Juízo.

5. Igualmente indefiro, nesta fase, o cancelamento do registro R.3/36.417 e da averbação Av.6/36.417, providência que se confunde com o mérito e é dispensável à contenção do perigo de dano, bastante a suspensão dos atos de alienação.

6. Ante o exposto:

a) **DEFIRO PARCIALMENTE** a tutela provisória de urgência para **SUSPENDER** os leilões públicos extrajudiciais designados para os dias 24 e 25 de agosto de 2026, incidentes sobre o imóvel da matrícula nº 36.417 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de União da Vitória, vedada a designação de novas praças até ulterior deliberação deste Juízo;

b) **DETERMINO** à ré que se abstenha de praticar atos materiais de turbação, esbulho ou desocupação forçada do imóvel, assegurada aos autores a manutenção na posse direta até o julgamento final, sob pena de multa que desde já fixo em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por ato de descumprimento, com fundamento no art. 297, parágrafo único, e no art. 537 do *Código de Processo Civil*;

c) **DETERMINO** à ré que, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da intimação, comunique o leiloeiro oficial e o portal eletrônico responsáveis pelas praças a respeito desta decisão, comprovando nos autos, sob pena de incidência da multa fixada na alínea anterior;

d) **DETERMINO** a expedição imediata de ofício eletrônico ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de União da Vitória, com cópia desta decisão, para ciência da suspensão determinada na alínea "a", abstenção quanto ao registro de eventual carta de arrematação ou de ato de transferência decorrente das praças suspensas e averbação da existência desta ação na matrícula nº 36.417, na forma do art. 167, inciso I, item 21, da *Lei nº 6.015/1973*;

e) **DETERMINO** a citação da ré, no endereço declinado na petição inicial, para apresentar contestação no prazo de 15 (quinze) dias, contado na forma do art. 335, inciso I, do *Código de Processo Civil*, sob pena de revelia, advertindo-se de que deverá instruir a defesa com a integralidade do procedimento de intimação para purgação da mora e com as comunicações de que trata o art. 27, § 2º-A, da *Lei nº 9.514/1997*;

Dada a proximidade das praças, cumpram-se as alíneas "c" e "d" em regime de urgência, ainda nesta data, servindo cópia desta decisão como ofício e mandado.

Intimem-se. Cumpra-se.

União da Vitória, 21 de agosto de 2026.

assinatura digital

MORIAN NOWITSCHENKO LINKE
Juiz de Direito