



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE PITANGA

VARA CÍVEL DE PITANGA - PROJUDI

R. Interventor Manoel Ribas, 411 - Edifício do Fórum - Centro - Pitanga/PR - CEP: 85.200-000 - Celular: (42) 99928-0408 - E-mail: thiago.r.martins@tjpr.jus.br

Autos nº. 0002355-34.2026.8.16.0136

Processo: 0002355-34.2026.8.16.0136

Classe Processual: Procedimento Comum Cível

Assunto Principal: Práticas Abusivas

Valor da Causa: R\$277.810,00

- Autor(s):
- ANDERSON FREITAS (RG: 97004781 SSP/PR e CPF/CNPJ: 371.767.968-66)
Rua Benjamim Constant, 4873 - Maria do Carmo - PITANGA/PR - CEP: 85.200-148 - E-mail: adv.mendesassociados@gmail.com - Telefone(s): (42) 98427-5303
 - MOSAICO TINTAS LTDA. (CPF/CNPJ: 42.968.235/0001-11) representado(a) por ANDERSON FREITAS (RG: 97004781 SSP/PR e CPF/CNPJ: 371.767.968-66)
Rua Henrique Michalak, 770 - MARIA DO CARMO - PITANGA/PR - CEP: 85.200-108 - E-mail: adv.mendesassociados@gmail.com - Telefone(s): (42) 98427-5303
 - SILMARA CORDEIRO KERNISKI (CPF/CNPJ: 091.727.569-18)
Rua Benjamim Constant, 4873 - Maria do Carmo - PITANGA/PR - CEP: 85.200-148 - E-mail: adv.mendesassociados@gmail.com - Telefone(s): (42) 98427-5303
- Réu(s):
- Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Terra dos Pinheirais do Paraná e Noroeste Paulista – Sicredi Planalto das Águas PR/SP (CPF/CNPJ: 77.984.870/0001-77)
Rua João Gonçalves Padilha, 410 - Centro - PITANGA/PR - CEP: 85.200-000

DECISÃO INICIAL

Vistos, para *decisão liminar*.

MOSAICO TINTAS LTDA, SILMARA CORDEIRO KERINSKI e ANDERSON FREITAS, devidamente qualificados, por meio de procurador habilitado, propuseram perante este juízo a presente ação revisional de contrato bancário cumulada com tutela de urgência, consignação em pagamento do valor incontroverso e pedido declaratório de impenhorabilidade/nulidade de garantia fiduciária sobre pequena propriedade rural em face de COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRA DOS PINHEIRAIS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA – SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS PR /SP, igualmente qualificada, alegando, em síntese, que em 14.11.2024, celebrou com a requerida a Cédula de Crédito Bancário n. C40935080-6, no valor de R\$ 314.257,75, a ser paga em 24 parcelas mensais de R\$ 16.288,73, pelo sistema Tabela Price, à taxa efetiva de 1,60% ao mês, com vencimento final em 01.01.2027.

Afirma que, em garantia das obrigações assumidas, foi constituída alienação fiduciária sobre imóvel rural de propriedade da avalista SILMARA CORDEIRO KERNISKI, objeto da matrícula n. 28.845 do Cartório de Registro de Imóveis de Pitanga-PR, consistente em área de 133.909,95 m², localizada no Sítio Santa Rita, Lote 2-B, Zona Rural de Pitanga-PR, avaliada contratualmente em R\$ 1.328.250,00.

Alega que adimpliu regularmente as nove primeiras parcelas contratuais, relativas ao período de fevereiro a outubro de 2025, no montante total de R\$ 146.598,57, mas deixou de pagar as parcelas de n. 10, 11 e 12, com vencimentos em 01.11.2025, 01.12.2025 e 01.01.2026, em razão de dificuldades financeiras transitórias.



Sustenta que, em 13.01.2026, a requerida requereu ao Cartório de Registro de Imóveis de Pitanga-PR a intimação para purga da mora, por meio do Protocolo n. 252.691, relativamente às parcelas 10, 11 e 12, tendo sido apontado valor atualizado de R\$ 55.195,29 em 12.01.2026, conforme notificação juntada ao mov. 1.10.

Segundo a inicial, após a intimação, a parte autora buscou negociar com a requerida a quitação antecipada do saldo devedor, mas teria se deparado com exigências que reputa abusivas, entre elas o condicionamento da negociação da Cédula n. C40935080-6 ao pagamento simultâneo de outros contratos, a exigência de manutenção da alienação fiduciária mesmo após proposta de quitação integral da dívida vinculada, a cobrança de R\$ 26.565,00 a título de ITBI e a cobrança de R\$ 24.813,00 a título de honorários advocatícios extrajudiciais.

Narra que, em 17.12.2025, a preposta Roberta teria comunicado o envio do processo para consolidação e negado pedido de espera de uma semana, orientando a devedora a tratar diretamente com o escritório indicado pela cooperativa acerca de honorários e custas.

Afirma que, entre 09.01.2026 e 12.01.2026, a avalista Silmara manteve contato com o escritório Dutra e Zago, por meio do protocolo n. 16527, deixando claro que pretendia negociar apenas o contrato garantido pelo imóvel, tendo sido informado valor à vista de R\$ 55.486,24 até 16.01.2026.

Alega que, entre 16.01.2026 e 22.01.2026, propôs pagamento semanal de R\$ 5.000,00, posteriormente majorado para R\$ 8.000,00 semanais, mas ambas as propostas teriam sido recusadas. Afirma, ainda, que a atendente teria informado que eventual parcelamento somente seria admitido com o englobamento de todos os débitos em atraso.

Relata que, em 29.01.2026 e 30.01.2026, os valores informados teriam oscilado de R\$ 55.743,47 para R\$ 57.507,98, sem discriminação adequada das custas e encargos.

Aduz que, em 30.01.2026, a requerida apresentou contraproposta consistente em entrada de R\$ 60.500,00 e 36 parcelas de R\$ 19.084,98, totalizando R\$ 747.559,28, valor que a parte autora reputa excessivo.

Afirma que, entre 19.02.2026 e 25.02.2026, solicitou nova simulação com prazo maior e carência de três meses, mas teria recebido contraproposta de entrada de R\$ 33.000,00 e 59 parcelas de R\$ 14.300,00, totalizando R\$ 876.700,00.

Narra que, em 03.03.2026 e 04.03.2026, a avalista informou estar tentando vender veículo pessoal para obter o montante em aberto.

Alega que, em abril de 2026, seu patrono encaminhou proposta formal de quitação ao gerente Giovani, da agência local, e ao escritório Dutra e Zago, mas a proposta teria sido recusada sob o fundamento de que os valores estavam abaixo dos parâmetros, sem apresentação de contraproposta. Na sequência, teria sido informado valor à vista de R\$ 269.774,67.

Segundo a inicial, em 23.04.2026, o escritório informou que a proposta da cooperativa seria apenas para pagamento integral, sem possibilidade de parcelamento.

A parte autora afirma que, entre 28.05.2026 e 09.06.2026, após receber telegrama referente aos leilões, o patrono reabriu as tratativas, solicitando proposta parcelada e à vista. Aduz que, em 03.06.2026, recebeu resposta no sentido de que não haveria possibilidade de parcelamento do débito, permanecendo sem resposta o pedido de proposta à vista até o ajuizamento da ação.



Sustenta, em síntese, que, ao longo de aproximadamente seis meses, ofereceu pagamento semanal, parcelamento, entrada com alongamento, carência, proposta formal à vista e até venda de bem pessoal, mas a requerida teria recusado as propostas, condicionado eventual parcelamento ao englobamento de outros débitos e apresentado valores que reputa erráticos, não discriminados e excessivos.

No tocante à consolidação da propriedade fiduciária, a parte autora afirma que, em 28.05.2026, recebeu telegrama dos Correios, código MG096550885BR, comunicando a consolidação da propriedade fiduciária já averbada na matrícula n. 28.845, sob R.7/28.845, Protocolo n. 254.755, datado de 20.05.2026, bem como a designação de leilões públicos extrajudiciais.

Alega que o primeiro leilão foi designado para 26.06.2026, com encerramento a partir das 10h00min, e o segundo leilão para 30.06.2026, também com encerramento a partir das 10h00min, ambos na modalidade on-line, pelo sítio eletrônico www.jeileiloes.com.br.

Sustenta que a proximidade dos leilões configura perigo de dano, pois haveria risco de alienação definitiva do imóvel antes da análise judicial das irregularidades apontadas.

Afirma, ainda, que o telegrama identifica o imóvel como área rural de 133.909,95 m², com inscrição no CAR e no INCRA, o que, segundo a parte autora, corroboraria a destinação rural do bem.

A parte autora sustenta a incidência do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica discutida, inclusive em favor da pessoa jurídica autora, alegando vulnerabilidade técnica, jurídica e econômica em face da instituição financeira requerida, e requer a inversão do ônus da prova.

Impugna a cobrança de honorários advocatícios extrajudiciais de R\$ 24.813,00, o repasse de ITBI de R\$ 26.565,00 e a cumulação de encargos moratórios que entende abusivos.

Alega, ainda, desproporção entre o valor do imóvel dado em garantia e o valor da dívida discutida. Para tanto, invoca a avaliação imobiliária juntada no mov. 1.20, que atribui ao imóvel valor mínimo de R\$ 1.212.750,00, valor médio de R\$ 1.328.250,00 e valor máximo de R\$ 1.443.750,00.

Afirma que a realização dos leilões poderá permitir a alienação do bem por valor correspondente à dívida e despesas, especialmente em segunda praça, o que, segundo a parte autora, configuraria preço vil.

A parte autora também sustenta que o imóvel dado em garantia constitui pequena propriedade rural trabalhada pela família.

Alega que o imóvel possui 13,3909 hectares, está situado na zona rural de Pitanga-PR e seria explorado pela família, circunstância que, segundo os autores, justificaria a proteção do bem contra atos expropriatórios.

Fundamentou juridicamente o pedido e, em sede de tutela de urgência, requer a sustação imediata de qualquer ato expropriatório sobre o imóvel rural descrito na matrícula n. 28.845 do CRI de Pitanga-PR, em especial dos leilões designados para 26.06.2026 e 30.06.2026, inclusive mediante expedição de ofício ao leiloeiro responsável.

Requer, ainda, a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis de Pitanga-PR para anotação da decisão e proibição de atos registrares em desfavor da parte autora, a suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade averbada sob R.7/28.845 e, subsidiariamente, a fixação de lance mínimo não inferior a 50% do valor de avaliação atualizado do imóvel.



No mérito, requer a revisão do contrato, a exclusão dos encargos impugnados, a declaração de nulidade da consolidação da propriedade fiduciária, a declaração de nulidade da cláusula de alienação fiduciária, o reconhecimento da abusividade das condições impostas pela requerida nas tratativas, a condenação da requerida ao fornecimento do termo de quitação após o pagamento da dívida e demais pedidos acessórios.

Valorou a causa.

Juntou documentos (mov. 1.2 a 1.68).

É o relato necessário. Decido.

Nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, a concessão da tutela de urgência pressupõe a demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

No caso concreto, em sede de cognição sumária, verifico a presença de elementos suficientes para justificar a intervenção judicial provisória, com a finalidade de preservar o imóvel objeto da controvérsia até a formação do contraditório.

A existência da relação contratual está documentalmente demonstrada pela Cédula de Crédito Bancário n. C40935080-6 (mov. 1.4 a 1.7), na qual consta operação de crédito firmada entre a autora MOSAICO TINTAS LTDA. e a instituição financeira requerida. Também se encontra demonstrada, nesta fase inicial, a constituição de garantia fiduciária sobre o imóvel objeto da Matrícula n. 28.845 do Cartório de Registro de Imóveis de Pitanga-PR, conforme matrícula juntada aos mov. 1.8 e 1.9.

A documentação apresentada indica, ainda, que houve instauração de procedimento extrajudicial relacionado à mora contratual e à consolidação da propriedade fiduciária, com notificações e comunicações juntadas com a inicial (mov. 1.10, 1.11, 1.12, 1.14 e 1.15).

A parte autora afirma que a consolidação da propriedade fiduciária foi averbada sob R. 7/28.845 e que foram designados leilões extrajudiciais para os dias 26.06.2026 e 30.06.2026. Tais alegações encontram amparo documental suficiente para, ao menos neste momento, justificar o exame cauteloso da regularidade do procedimento antes da alienação do bem.

A probabilidade do direito não decorre de um único fundamento isolado, mas do conjunto de circunstâncias documentadas nos autos, que revelam controvérsia relevante acerca da composição do débito, da regularidade das tratativas extrajudiciais, da proporcionalidade da excussão da garantia e da própria possibilidade de expropriação do imóvel diante da alegação de pequena propriedade rural trabalhada pela família.

Em primeiro lugar, há controvérsia plausível acerca da composição do saldo devedor exigido pela requerida. A parte autora impugna a inclusão de valores relativos a honorários advocatícios extrajudiciais, ITBI, encargos moratórios e despesas vinculadas ao procedimento de consolidação.

Embora tais questões dependam de contraditório e, possivelmente, de prova técnica, os documentos juntados ao mov. 1.15 e o relatório técnico-jurídico de mov. 1.21 apontam, em cognição sumária, divergência concreta entre o valor que a parte autora entende devido e o valor que teria sido exigido pela instituição financeira.



A cobrança de honorários extrajudiciais e de ITBI como componentes do débito exigido para fins de regularização da mora constitui matéria juridicamente controvertida e relevante, sobretudo porque tais valores, segundo a narrativa inicial, teriam impactado diretamente a possibilidade de purgação da mora e de solução extrajudicial do litígio.

Nesta fase inicial, não há demonstração inequívoca de que os encargos impugnados tenham sido devidamente discriminados, comprovados e exigidos de modo compatível com o contrato e com o procedimento extrajudicial adotado.

Além disso, a parte autora juntou documentos relativos a tratativas extrajudiciais mantidas com a instituição financeira e com escritório de cobrança, especialmente ao mov. 1.12, 1.13, 1.15, 1.22 e 1.23.

Tais documentos, em análise preliminar, conferem plausibilidade à alegação de que houve tentativa de composição e de que a parte devedora buscou obter informações e alternativas de pagamento antes da realização dos leilões.

Ainda que a existência de abuso, recusa injustificada ou condicionamento indevido dependa de contraditório, a documentação apresentada afasta, neste primeiro momento, a conclusão de manifesta ausência de boa-fé da parte autora.

Também merece destaque o fato de que a própria parte autora reconhece a existência de débito e manifesta disposição de pagamento de valor que afirma ser incontroverso, indicado na inicial em R\$ 234.000,00.

Essa circunstância, embora não implique reconhecimento judicial da correção do valor ofertado, indica igualmente a plausibilidade da tutela meramente conservativa, pois demonstra que a pretensão liminar não se volta simplesmente a impedir a satisfação do crédito, mas a evitar a alienação imediata de bem de valor expressivo enquanto se discute a regularidade do saldo exigido e do procedimento extrajudicial.

Em segundo lugar, há elementos documentais relevantes quanto à alegação de desproporção entre o valor do imóvel e o débito discutido. A avaliação imobiliária juntada ao mov. 1.20 atribui ao imóvel valor mínimo de R\$ 1.212.750,00, valor médio de R\$ 1.328.250,00 e valor máximo de R\$ 1.443.750,00.

O relatório técnico-jurídico juntado ao mov. 1.21, por sua vez, aponta que o débito legitimamente reconhecido pela parte autora seria substancialmente inferior ao valor da garantia.

Não se está, por ora, reconhecendo excesso de cobrança, preço vil ou nulidade do procedimento. Contudo, a disparidade apontada entre o valor do imóvel e o débito controvertido recomenda cautela, especialmente diante da possibilidade de alienação extrajudicial em curto prazo.

A tutela jurisdicional, neste momento, deve evitar que a discussão sobre eventual excesso, abusividade ou irregularidade procedimental se torne inócua em razão da alienação do bem a terceiro.

Em terceiro lugar, é relevante a alegação de que o imóvel objeto da garantia fiduciária constitui pequena propriedade rural trabalhada pela família.

Porquanto, a matrícula do imóvel foi juntada (mov. 1.8 e 1.9); o ITR consta ao mov. 1.16; o CAR foi juntado ao mov. 1.17; e o CCIR consta ao mov. 1.18, indicando área total de 13,3909 hectares e classificação fundiária como pequena propriedade.



Além disso, a parte autora juntou diversas notas de produtor rural aos mov. 1.24 a 1.66, com o objetivo de demonstrar a exploração produtiva do imóvel.

É certo que o reconhecimento definitivo da impenhorabilidade ou da nulidade da garantia fiduciária exige contraditório e exame mais aprofundado dos requisitos legais, especialmente quanto à efetiva exploração familiar do imóvel e à extensão da proteção invocada em face de garantia fiduciária voluntariamente constituída.

Todavia, para fins de tutela de urgência, os documentos apresentados são suficientes para revelar que a tese deduzida não é meramente abstrata ou destituída de suporte documental.

A proteção da pequena propriedade rural possui assento constitucional e processual, razão pela qual a alegação de que o imóvel se enquadra nessa categoria, quando acompanhada de documentos rurais, cadastro fundiário e notas de produtor, confere densidade à probabilidade do direito em grau compatível com a tutela provisória.

Em quarto lugar, a parte autora sustenta que os leilões designados poderão resultar na alienação do imóvel por valor significativamente inferior ao seu valor de avaliação, notadamente em segunda praça. A alegação deve ser analisada com cautela, mas não pode ser desprezada nesta fase inicial, especialmente diante do valor atribuído ao imóvel ao mov. 1.20 e da controvérsia acerca do montante efetivamente devido.

A realização de leilão extrajudicial antes da apuração mínima da regularidade do saldo, da higidez dos encargos impugnados, da alegada pequena propriedade rural e da proporcionalidade entre dívida e garantia pode comprometer a utilidade do processo.

Ainda que a alienação fiduciária possua procedimento próprio e célere, esse procedimento não fica imune ao controle judicial quando há alegações documentadas de irregularidade, excesso, risco de preço vil ou violação a direito de natureza fundamental.

Assim, a probabilidade do direito está configurada, em grau suficiente para a tutela provisória, pela conjugação dos elementos descritos.

O perigo de dano, por sua vez, também está presente. Os leilões extrajudiciais foram indicados para os dias 26.06.2026 e 30.06.2026, ou seja, em data próxima. A alienação do imóvel, caso concretizada, poderá gerar situação de difícil reversão, sobretudo porque poderá haver transferência do bem a terceiro, discussão posterior sobre validade da arrematação e eventual perda de imóvel que a parte autora afirma ser utilizado em atividade rural familiar.

O risco ao resultado útil do processo é evidente.

Além disso, a medida visa resguardar, inclusive, direitos de terceiros.

Por outro lado, a suspensão temporária dos leilões, neste momento, não extingue a dívida, não cancela a consolidação da propriedade, não declara a nulidade da garantia fiduciária e não impede a requerida de exercer oportunamente seus direitos de crédito.

Trata-se de medida conservativa, destinada apenas a impedir a prática de ato potencialmente irreversível antes da apreciação mínima da controvérsia.

I. Ante o exposto, **DEFIRO a tutela de urgência requerida**, para determinar a imediata **suspensão dos leilões extrajudiciais** designados para os dias 26.06.2026 e 30.06.2026, bem como de quaisquer atos expropriatórios ou de alienação extrajudicial relativos ao imóvel objeto da Matrícula n. 28.845 do Cartório de Registro de Imóveis de Pitanga-PR, até ulterior deliberação deste juízo.



II. Expeça-se, com urgência e por meio eletrônico, ofício ao leiloeiro responsável e/ou à plataforma indicada na inicial, comunicando a suspensão dos leilões designados para 26.06.2026 e 30.06.2026, relativos ao imóvel matriculado sob n. 28.845 do Cartório de Registro de Imóveis de Pitanga-PR.

Outrossim, remetam-se os autos ao CRI de Pitanga-PR para anotação da presente decisão quanto à suspensão dos leilões, sem cancelamento, por ora, de averbações já realizadas, até ulterior deliberação judicial.

III. Intime-se a parte autora para que, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, informe nos autos todos os dados disponíveis para cumprimento da ordem junto ao leiloeiro responsável e/ou plataforma de leilões, inclusive nome empresarial, endereço eletrônico, telefone, endereço físico e demais meios de contato, caso tais informações ainda não constem suficientemente dos documentos juntados.

IV. Ante o manifesto desinteresse na realização de audiência de conciliação, deixo de designá-la.

V. Cite-se a parte requerida, por carta com AR (CPC, art. 247), para contestar no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 335 do Código de Processo Civil, sob pena, não o fazendo, ser considerada revel (CPC, art. 344).

VI. Voltando o AR negativo, cite-se por oficial de justiça.

VII. Intimem-se. Cumpra-se. Diligências necessárias.

(Assinado digitalmente)

Gabriel Ribeiro de Souza Lima

Juiz de Direito

