



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - Vara Única da Comarca de Porangaba

RUA VEREADOR BRAZ GICA DA PAZ, 193 - Bairro: Centro - CEP: 18260000 - Fone: (15) 3257 9602 - Email: porangaba@tjsp.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4000834-72.2026.8.26.0470/SP

AUTOR: -----

AUTOR: -----

RÉU: COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO NOSSA TERRA - SICREDI NOSSA TERRA PR/SP

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Trata-se de AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, ajuizada por ----- e ----- em face de Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Nossa Terra - Sicredi Nossa Terra PR/SP.

Os autores sustentam que a alienação fiduciária registrada sob o R.6 da matrícula nº 17.414 do Oficial de Registro de Imóveis de Porangaba/SP recai sobre pequena propriedade rural familiar explorada diretamente pelo núcleo familiar, circunstância que, segundo alegam, atrairia a proteção prevista no art. 5º, XXVI, da Constituição Federal e no art. 833, VIII, do Código de Processo Civil.

Requerem, em sede de tutela de urgência, a suspensão dos atos destinados à consolidação da propriedade fiduciária e de quaisquer medidas expropriatórias até o julgamento final da demanda.

Afirmam que exercem atividade rural em regime de economia familiar, voltada à pecuária leiteira e à avicultura, tendo oferecido o imóvel em garantia de operações de crédito contratadas junto à requerida. Relatam que se encontram inadimplentes e que foram notificados para purgar a mora, sob pena de consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora.

Com a petição inicial foram juntados, dentre outros documentos, certidão da matrícula nº 17.414 (evento 1, DOC8), da qual consta que o imóvel rural denominado “Sítio Bela Vista” possui área de 15,2261 hectares; Ata notarial lavrada pelo Tabelionato de Notas de Porangaba, na qual foram constatadas a existência de estruturas destinadas à pecuária leiteira e à avicultura, bem como a exploração direta das atividades rurais pelos autores, além da descrição do CCIR referente ao exercício de 2026, indicando área de 15,20 hectares, classificação fundiária como “Pequena Propriedade”, módulo fiscal de 30 hectares e correspondente a 0,5 módulo fiscal (evento 1, DOC26); cadastro junto ao Cadastro Nacional da Agricultura Familiar (CAF), em situação ativa (evento 1, DOC15/evento 1, DOC17); notas fiscais relacionadas à comercialização de leite e atividade avícola (evento 1, DOC22/evento 1, DOC25) e notificação extrajudicial para purgação da mora (evento 1, DOC7);

Consta do extrato do CAF informação de área de 25 hectares vinculada à unidade familiar de produção agrária, ao passo que a matrícula imobiliária e a descrição CCIR na ata notarial registram área aproximada de 15,2 hectares, circunstância que, em princípio, revela divergência documental ainda não esclarecida nos autos.

É o breve relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Passo à análise do pedido de tutela provisória de urgência. A concessão da tutela de urgência, conforme o artigo 300 do Código de Processo Civil, exige a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Tais requisitos são cumulativos e demandam uma cognição sumária, mas qualificada, da situação fática e jurídica apresentada.

No caso em análise, os requisitos estão presentes.

A probabilidade do direito encontra respaldo nos documentos que instruem a inicial, dos quais se extrai, em tese, que o imóvel objeto da matrícula nº 17.414 do Oficial de Registro de Imóveis de Porangaba/SP possui área de 15,2261 hectares e é utilizado para o desenvolvimento de atividade rural exercida pelos autores. Consta, ainda, da ata notarial juntada aos autos a transcrição de dados extraídos do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), segundo os quais o imóvel é classificado como "pequena propriedade", possuindo área de 15,20 hectares, correspondente a 0,5 módulo fiscal do Município de Porangaba/SP.

Há também elementos que indicam, em princípio, a exploração familiar do imóvel, notadamente o

cadastro ativo perante o Cadastro Nacional da Agricultura Familiar (CAF), documentos de produtor rural, notas fiscais relacionadas à atividade leiteira e avícola e ata notarial que descreve a existência de estrutura produtiva voltada à pecuária leiteira e à avicultura, exercidas diretamente pelos autores.

Embora se verifique divergência entre a área constante do CAF (25 hectares) e aquela indicada na matrícula imobiliária e no CCIR (aproximadamente 15,2 hectares), tal circunstância demanda melhor esclarecimento no decorrer da instrução processual, não se mostrando, por ora, suficiente para afastar a plausibilidade da alegação de enquadramento do imóvel como pequena propriedade rural familiar, sobretudo diante da convergência dos dados constantes da matrícula e do CCIR.

O perigo de dano igualmente se encontra evidenciado. Os documentos juntados demonstram a instauração do procedimento destinado à consolidação da propriedade fiduciária, tendo os autores sido notificados para purgar a mora, sob pena de perda do imóvel dado em garantia (evento 1, DOC7).

Desse modo, a consolidação da propriedade fiduciária antes da apreciação definitiva da controvérsia poderá acarretar prejuízo de difícil ou impossível reparação, especialmente porque os autores alegam que o imóvel constitui sua residência e fonte de subsistência decorrente da atividade rural desenvolvida pela entidade familiar.

Assim, presentes os requisitos legais, mostra-se cabível, neste momento processual, a concessão da tutela de urgência para **determinar a suspensão dos atos voltados à consolidação da propriedade fiduciária e de eventual procedimento expropriatório incidente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.414**, até ulterior deliberação deste Juízo.

Além disso, a medida é reversível, pois apenas suspende temporariamente os atos de consolidação da propriedade fiduciária e eventual expropriação do imóvel. Caso a demanda seja julgada improcedente, a instituição financeira poderá retomar regularmente o procedimento de consolidação e os demais atos destinados à satisfação de seu crédito, inexistindo perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Diante do exposto, **DEFIRO o pedido de tutela de urgência para determinar a suspensão dos atos voltados à consolidação da propriedade fiduciária e de eventual procedimento expropriatório incidente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.414**,

Citem-se e intimem-se, pelo portal eletrônico, para apresentar resposta no prazo de 15 dias, advertindo-se que a não apresentação da resposta poderá implicar nos efeitos da revelia, nos termos do art. 344 e ss. do CPC, inclusive quanto a se reputarem verdadeiros os fatos alegados pelo autor.

Não havendo confirmação do recebimento da citação, proceda-se conforme o art. 246, §1º-A do CPC, encaminhando-se carta ou mandado de citação, conforme o caso.

Apresentada contestação, observe a serventia o cadastramento dos procuradores da parte passiva e intime-se para replicar, no prazo de 15 dias. Manifestando-se ou não as partes, devidamente certificando a serventia, tornem os autos conclusos para decisão.

Caso seja apresentada reconvenção, estando conforme o recolhimento das custas ou requerida a gratuidade, encaminhe-se ao distribuidor para as anotações necessárias (a gratuidade será analisada na decisão saneadora).

Não havendo o recolhimento das custas iniciais da reconvenção e nem o requerimento de gratuidade da justiça, intime-se o reconvinte a recolher as custas no prazo de 15 dias, **sob pena de rejeição liminar da reconvenção**.

Retornando os autos do distribuidor, intime-se a parte reconvinda a se manifestar sobre a reconvenção e a apresentar réplica à contestação no prazo de 15 dias. Apresentada a resposta, intime-se o reconvinte a se manifestar em réplica.

Havendo mais de um réu, as providências acima deverão ser tomadas após a manifestação de todos os réus ou do decurso de prazo para manifestação de todos os réus.

Se for o caso de atuação do Ministério Público, deverá ser aberta vista sempre antes de os autos tornarem conclusos, nos termos dos arts. 176 e ss. do CPC.

As providências determinadas acima serão tomadas pela serventia com a emissão de atos ordinatórios que farão remissão a esta decisão.

Intime-se. Cite-se.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LILIANE REGINA VIEIRA LUCAS DE CAMARGO BARROS
Data e Hora: 28/10/2026, às 16:04:08

4000834-72.2026.8.26.0470

610022244066 .V5