

**AO JUÍZO DA ____ª VARA CÍVEL, FAMÍLIA, ORFÃOS E SUCESSÕES DA
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXXXX/UF**

**TUTELA DE URGÊNCIA- RISCO DE PERDA DE IMÓVEL- COVID- IMÓVEL EM
PROCESSO DE ARREMATACÃO- RISCO DE PERDA IRREVERSÍVEL**

FULANO DE TAL, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO,
filha de PAI e MÃE, portadora do RG nº , inscrita no CPF nº , residente e
domiciliada na ENDEREÇO, telefone: (XX) XXXXX-XXXX,vem, por intermédio da
DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, por ser hipossuficiente
juridicamente, ajuizar a presente

**AÇÃO OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA
(SUSPENSÃO DA EXIBILIDADE PAGAMENTO E ENCARGOS E DE
ARREMATACÃO IMÓVEL)**

em face XXXXXX.

I - DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA

A Requerente não possui condições de pagar as custas e despesas do processo sem prejuízo próprio ou de sua família, conforme declaração de hipossuficiência anexa, requerendo a gratuidade de justiça, nos termos do art. 98 e seguintes do CPC e pelo artigo 5º, LXXIV da Constituição Federal.

II -DOS FATOS

A Requerente adquiriu um imóvel na ENDEREÇO, mediante contrato de financiamento com a alienação fiduciária do imóvel junto à Requerida em X MÊS de ANO.

Em resumo, o imóvel foi vendido à Requerente pelo valor de R\$ XXX.XXX,00, sendo que a Requerente deu uma entrada com recursos próprios no valor de R\$ XXX.XXX,00, oriundos de suas economias e de seu FGTS, sendo que a Requerida financiou o valor restante de R\$ XXX.XXX,00, os quais seriam pagos em X parcelas mensais, sendo que até o presente momento, foram pagas X parcelas.

Ocorre que a Requerente perdeu o emprego em MÊS de ANO, sendo que era funcionária do próprio Banco Bradesco, inclusive prestes a adquirir sua pré-estabilidade, fato que lhe deu segurança para realizar o financiamento, quando foi repentinamente demitida sem justa causa.

A Requerente estava honrando os pagamentos das parcelas em dia, quando foi surpreendida com uma demissão sem justa causa, o que desequilibrou sua vida financeira. estando desempregada até o presente momento, principalmente por conta da pandemia do COVID-19.

Muito embora a Requerente tenha conseguido um trabalho no início deste ano, só conseguiu trabalhar por duas semanas, pois a pandemia teve início e ela teve que parar.

A Requerente recebeu uma comunicação do cartório onde o imóvel se encontra registrado, informando-a sobre o prazo final de 15 dias para pagamento das onze parcelas em atraso, sob pena do imóvel ser levado a leilão público.

Assim, diante da instabilidade econômica causada pela epidemia e do elevado valor das parcelas, considerando o fato de ser pessoa física hipossuficiente, deseja acionar a Requerida na justiça para requerer o suspensão do leilão e/ou arrematação do imóvel, inclusive em sede tutela de urgência, bem como para **suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas.**

Muito embora a Requerente tenha assumido a responsabilidade pelo pagamento de parcelas, é de se considerar que, neste momento atípico e de desemprego, ela passa por situação que compromete de forma significativa a saúde financeira dela e de sua família.

Desta forma, a Requerente de forma alguma pretende se esquivar do débito, mas deseja rever o contrato efetuado, de forma que possa cumpri-lo dentro de suas condições atuais.

III - DO DIREITO

A) A APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

A aplicabilidade do CDC aos contratos celebrados por instituições financeiras, que já era objeto de enunciado do C. STJ, foi recentemente corroborada pelo C. STF por meio do julgamento do RE nº 2591/DF de forma que hoje se encontra superada qualquer divergência sobre tal tema.

Ademais, a Requerente esclarece que se encontra morando na casa da genitora de seu companheiro, tanto por questões familiares, quanto pela pandemia do Covid-19, momento onde a família resolveu isolarem-se juntos.

B) DO IMPACTO DO DESEMPREGO REPENTINO E DA PANDEMIA DO COVID-19 NO CONTRATO

Conforme Informado nos fatos, o presente contrato foi firmado em uma época na qual a situação financeira da Autora apresentava condição de arcar com os custos mensais do parcelamento.

O planejamento financeiro da Requerente que culminou na compra do imóvel ocorreu de forma responsável e sensata, pois ela se utilizou de suas economias particulares e do seu FGTS que acumulou durante anos de sua vida para pagar a entrada do imóvel e somente realizou o financiamento do valor restante quando

estava prestes a adquirir estabilidade em seu cargo de bancária, após mais de 28 anos trabalhando para a Requerida e pagando as parcelas de forma regular.

A Requerente esclarece desde já que não pretende discutir nestes autos questões afetas à justiça trabalhista, pois ciente está do sistema de competências específicas que rege o sistema judicial, mas deseja tão somente, contextualizar os impactos de sua demissão repentina e requerer a devida valoração para as decisões a serem proferidas nestes autos.

Diante dessa imprevisível alteração no plano fático, concernente a uma pessoa que se encontrava regularmente empregada na Requerida por 28 anos e inclusive, nos **termos da Convenção Coletiva de Trabalho vigente no período de XX/XX/XXXX a XX/XX/XXXX, teria direito a estabilidade provisórias de seu emprego, eis que faltavam apenas 24 meses para se aposentar**, inegável que houve aniquilação da única fonte de renda da Requerente, o culminou no atraso de algumas parcelas devidas à instituição financeira.

Necessário ponderar também o fato de que a Requerente buscou todos os meios possíveis para continuar pagando as parcelas, o que conseguiu fazer até MÊS de ANO, conforme demonstra o extrato do financiamento em anexo, mas a sua situação de declínio econômico involuntário e inesperado se aprofundou e ela começou a atrasar as parcelas a partir de MÊS de ANO.

Inclusive, a Requerente conseguiu um emprego no início deste ano de ANO, mas quando a pandemia do Covid-19 atingiu o Brasil em março, e já se preparava para negociar a quitação das parcelas vencidas e vincendas, mas ela somente conseguiu trabalhar por duas semanas, não podendo continuar, em decorrência de estado emergência de saúde pública de importância internacional, que inclusive gerou medidas drásticas de restrição por conta do governo do Distrito Federal.

Nesse sentido, a relação jurídica instaurada entre as partes deve ser examinada sob as lentes do microssistema consumerista e dos princípios específicos que o regulam e informam, sem prejuízo da incidência supletiva, e, portanto, subsidiária, do regramento civil, e eventual diálogo de fontes.

No presente contexto vivenciado pela Requerente, por força de situações imprevistas às quais não deu causa, acabam por lhe colocar em posição de onerosidade excessiva, razão pela qual postula o pontual sobrestamento da exigibilidade obrigacional, para fazer cessar, pelo período de noventa dias, os pagamentos das parcelas devida à requerida, de modo que possa reconstruir sua estabilidade financeira, para que possa novamente proceder ao adimplemento regular do contrato pactuado entre as partes.

Diante desse cenário lamentável do país, o Código Civil prevê em seu art. 317, que:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Também prevê o art. 478, que:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

O citado artigo dispõe sobre a teoria da imprevisão que destaca acontecimentos não previstos pelas partes e justifica a pretensão autoral, cujo fundamento é uma situação de excepcionalidade.

Não obstante, o CDC, em seu art. 6º, inciso V, garante, como direito básico do consumidor, a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais, ou ainda, a sua revisão, em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas, onerosidade esta que, na hipótese, resta comprovada, diante da redução, ainda que transitória, da fonte de custeio dos pagamentos mensais devidos pela Requerente.

De acordo com o princípio da dignidade da pessoa humana, de matriz constitucional, tal situação expõe a impossibilidade momentânea da Requerente em arcar com o adimplemento das parcelas originais, sem prejuízo do seu sustento, devendo-se prestigiar, no caso, o princípio da conservação dos contratos, bem como de sua interpretação de forma mais favorável ao consumidor.

Em louvável decisão proferida pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o infortúnio da pandemia do Covid-19 sob as finanças do devedor foi devidamente considerada para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. MÚTUO BANCÁRIO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO COMINATÓRIO. ADVOGADO EM CAUSA PRÓPRIA QUE ALEGA CRISE FINANCEIRA PELA DESCONTINUIDADE DO FLUXO DE PAGAMENTOS PROVOCADA PELA PANDEMIA/COVID-19. TUTELA PROVISÓRIA. PEDIDO DE SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS DE EMPRÉSTIMOS CELEBRADOS COM A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA RÉ. RENEGOCIAÇÃO EXTRAJUDICIAL INICIADA PELAS PARTES. PARÂMETROS QUE DEVEM SER PRESTIGIADOS, RESSALVADAS MEDIDAS QUE CAUSEM DESEQUILÍBRIO NA RELAÇÃO JURÍDICA. **SUSPENSÃO DAS PRESTAÇÕES PELO PRAZO DE 60 DIAS, SEM INCIDÊNCIA, POR ORA, DE ENCARGOS ADICIONAIS. CABIMENTO. TUTELA PROVISÓRIA DEFERIDA PARCIALMENTE. - RECURSO PROVIDO EM PARTE.**

(TJ-SP - AI: 20705854820208260000 SP 2070585-48.2020.8.26.0000, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 25/04/2020, 22ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/04/2020)

Considerando que a manutenção do *Status Quo* beneficia de sobremaneira o Requerido e prejudica significativamente a Requerida, deve o contrato ser revisto para ser reajustado a situação atual enfrentada pelas partes, razão pela qual a parte requer a suspensão da exigibilidade das parcelas pelo prazo de 90 dias, e a desconsideração dos juros de mora e dos demais encargos originados do atraso, bem como o Requerido seja obrigado a suspender quaisquer atos de leilão do imóvel alienado fiduciariamente.

Ademais, a requer também a recomposição da base negocial, mediante o reposicionamento das parcelas vencidas a partir de MÊS de ANO para a partir do final do prazo de **suspensão da exigibilidade das parcelas por 90 dias e encargos legais.**

C) DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA - SUSPENSÃO DE COBRANÇA- SUSPENSÃO DO LEILÃO E/OU ARREMATACÃO DO IMÓVEL - MANUTENÇÃO E POSSE DO IMÓVEL

O art. 300 do CPC determina que poderá se antecipar os efeitos da tutela do pedido inicial, desde que presentes elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

No presente caso a probabilidade do direito resta devidamente comprovada documentalmente e com base na legislação em vigor, demonstrando o direito da Requerente de requerer a suspensão da exigibilidade das parcelas por fazer jus aos requisitos legais para tal, tendo em vista as situações de imprevisão que acometeram sua saúde financeira, no que diz respeito à capacidade de Adimplemento de que dispunha.

Ora, em razão da crise econômica vinculada à pandemia do COVID-19, bem como de seu desemprego repentino, quanto estava prestes a adquirir sua estabilidade pré-aposentadoria, a Requerente enfrenta crise financeira que impede o regular pagamento do contrato de empréstimo tomado com o banco.

Tal contexto permite visualizar, ainda que em cognição sumária, que o contexto fático informado se mostra suficiente para amparar a probabilidade do direito vindicado, eis que as circunstâncias apresentadas demonstram, notadamente, o enfraquecimento financeiro da Requerente por causas imprevistas e as quais não deu causa.

Assim, resta caracterizado o *fumus boni iuris*, razão pela qual vem requerer liminarmente, a suspensão de exigibilidade das parcelas durante o período de força maior, diante da situação de anormalidade que a impede de satisfazer a dívida.

Já o *periculum in mora* se mostra presente, pois as circunstâncias apresentadas demonstram o risco da Requerente perder o seu imóvel desse durante incerto período de pandemia e isolamento social quando na verdade tem o direito a prorrogação e reposicionamento global da dívida.

Nesse sentido, mostrar-se-ia adequado prestigiar o pacto inicial desenhado pelas partes, afastadas, no entanto, as medidas que desequilibrem de forma desproporcional e desarrazoada a relação jurídica, não se justificando a pretendida e acelerada cobrança em cenário de potente desaceleração da atividade econômica, mesmo sob a justificativa de incremento do risco da operação, dada a necessidade de colaboração recíproca das partes.

Calha mencionar que a presente medida não se reveste de irreversibilidade, **uma vez que, caso a presente ação seja julgada improcedente, eventuais créditos parciais ou integrais da Requerida poderão ser cobrados normalmente.**

-

IV - DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer:

- a) Os benefícios da justiça gratuita, por ser economicamente hipossuficiente, conforme declaração anexa;
- b) O recebimento da presente demanda na Circunscrição de XXXXXX/UF, reconhecendo-se a competência do foro de domicílio da Requerente, que ocupa o papel de consumidor;
- c) O reconhecimento da aplicação do Código de Defesa do Consumidor em relação aos fatos discutidos na presente demanda, bem como a inversão do ônus da prova;
- d) **A antecipação da tutela, inaudita altera parte, para que a Requerida seja compelida a não efetuar qualquer tipo de cobrança judicial ou extrajudicial contra a Requerente, relativo ao contrato de financiamento imobiliário discutido na presente demanda, bem como lhe determine a suspender o leilão/arrematação extrajudicial do imóvel, sob pena de fixação de astreintes, em valor suficiente a desestimular eventual intento de resistir à ordem, sugerindo-se a quantia diária de R\$ X.XXX,00 (VALOR POR EXTENSO reais);**
- e) A citação para que o Réu apresente resposta no prazo legal, sob pena de revelia;
- f) Seja julgado procedente o pedido para suspender a exigibilidade das parcelas do financiamento pelo prazo de 90 dias, bem como não sejam cobrados juros de mora e outros encargos por atraso aplicadas no contrato, assim como também sejam suspensos todos os atos relativos ao leilão e/ou arrematação do imóvel;
- g) a condenação da empresa Requerida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes a serem revertidos ao Fundo de Apoio e Aparelhamento do Centro de Assistência Judiciária do Distrito Federal - PROJUR, na forma da Lei

Complementar Distrital n. 744/2007, deverão ser depositados no banco de XXX, PROJUR.

Requer, ainda, o direito de provar o alegado por todos os meios de prova admitidos pelo ordenamento jurídico brasileiro, em especial pela juntada da documentação em anexo.

Dá à causa o valor de R\$ XXX.XXX,00(VALOR POR EXTENSO reais).**VALOR TOTAL DO CONTRATO**

LOCAL E DATA.

FULANO DE TAL

DEFENSORA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL