



ESTADO DE GOIÁS  
PODER JUDICIARIO COMARCA DE GOIÂNIA  
Goiânia - 2ª Vara Cível - I

Protocolo n. 5176394.59

Ação de Conhecimento

Requerente: **Nayara Gabriele Oliveira Lima Nogueira**

Requerido: **Banco Itaú**

**DECISÃO**

Trata-se de ação de conhecimento, com pedido de tutela provisória de urgência cautelar incidental, proposta por **Nayara Gabriele Oliveira Lima Nogueira** em face de **Banco Itaú**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Narra a inicial que a autora e seu ex cônjuge, Sr. Rodrigo Nogueira Barbosa, firmaram com o requerido “instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças”, tendo como objeto o bem registrado sob a matrícula n. 200.133, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia-GO.

Relata a autora que o bem foi adquirido no valor de R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais), sendo que R\$60.000,00 (sessenta mil reais) foram pagos por meio de recursos próprios e R\$120.690,00 (cento e vinte mil seiscentos e noventa reais) financiado com garantia fiduciária, dividido em 180 parcelas.

Aduz que a partir da separação do casal, dezembro de 2017, seu ex-cônjuge e único provedor da casa, deixou de honrar os compromissos assumidos junto ao requerido, razão pela qual tornaram-se inadimplentes.

Afirma que, diante de tal circunstância, a requerida enviou à autora notificação extrajudicial para a purgação da mora no prazo de 15 dias.

Sustenta, contudo, que a planilha que instruiu a referida notificação possui informações contraditórias, porquanto não discrimina os valores dos encargos, honorários advocatícios, multas e juros legais exigidos.

Ao final, além dos pedidos meritórios, pleiteia, a título tutela provisória cautelar, o cancelamento dos leilões designados para os dias 24.04.2018 e 08.05.2018.

Juntou documentos.

## É o breve relato.

### Decido.

Conforme preceitua o artigo 300, do CPC/15, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo e desde que não haja perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (§ 3º).

Conforme se infere da exordial, busca a autora o cancelamento dos leilões do imóvel mencionado nos autos, sustentando, em síntese, a existência de vício no procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária, pois a planilha deixou de indicar os encargos que compõem o débito.

Pois bem.

Em detida análise aos fatos narrados na inicial, nota-se que a matéria discutida na presente demanda é regulamentada pela Lei n. 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e alienação fiduciária de coisa imóvel.

Com efeito, o artigo 26, §1º, da mencionada lei estabelece que, para a constituição em mora, a intimação do devedor fiduciante deve discriminar a composição do valor do débito atualizado, juros convencionais, tributos, contribuições condominiais e encargos legais. Confira-se:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

Observa-se, pois, que a indicação pormenorizada da dívida trata-se de direito assegurado ao devedor a fim de viabilizar o conhecimento acerca da evolução do débito que lhe é exigido, sobretudo nas relações de consumo, nos termos do princípio da informação (artigo 6º, III, do CDC), como é o caso.

Ainda neste sentido, convém salientar que os demonstrativos com valores amortizados, juros e demais encargos legais são documentos elaborados pela instituição financeira, de modo que não é documentação comum às partes, incumbindo, portanto, ao requerido o dever de exibir a planilha conforme determinado no artigo 26, §1º, da Lei n. 9.514/1997<sup>1</sup>.

No caso, da análise da planilha que instrui a intimação para purgar a mora, não se verifica a existência de detalhamento da dívida com a indicação dos índices de juros e demais encargos legais; pelo contrário, há somente a indicação do saldo devedor, o que, por si só, revela a probabilidade do direito invocado pela autora (arquivo 06, evento 01).

Ademais, diante da proximidade das datas dos leilões, 24.04.2018 e 08.05.2018, há



claro risco de perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Por outro lado, o deferimento da medida vindicada não representa prejuízos ao requerido, porquanto, como destacado na inicial, a autora não pretende eximir-se ao pagamento da dívida, mas sim obter informações sobre a composição do saldo devedor, na forma legal.

Ante o exposto, presentes os requisitos legais, **defiro** o pedido de tutela provisória para determinar a suspensão dos leilões descritos na exordial, até posterior deliberação deste juízo.

Cite-se e intime-se o requerido para cumprir a presente decisão e comparecer à audiência de conciliação (a ser designada pela Escrivania deste juízo), que ocorrerá no 1º Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC), localizado na Rua 10, n. 150, Setor Oeste, Goiânia – GO, sala 168, térreo do Edifício do Fórum de Goiânia – Dr. Heitor Moraes Fleury, ficando desde já ciente(s) de que o prazo para apresentar defesa (15 dias), caso não haja acordo, começará a fluir a partir da data da referida audiência (art. 335, I, do CPC/2015).

Intime-se a parte autora através de seu(a) advogado(a) constituído nos autos (art. 334, §3º, do CPC/2015).

Ficam as partes advertidas de que a ausência injustificada será considerada ato atentatório à dignidade da justiça, sendo cabível aplicação de multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa (art. 334, § 8º, do CPC).

Ressalto, ainda, que as partes poderão constituir representantes por meio procuração com poderes específicos (art. 334, §10º, do CPC).

Deverá a parte requerida, se for o caso, manifestar seu desinteresse na realização da autocomposição com antecedência mínima de 10 (dez) dias, contados da data da audiência (art. 334, § 5º, do CPC).

Defiro os benefícios da assistência judiciária gratuita.

Cumpra-se.

Goiânia, 20 de abril de 2018.

Dioran Jacobina Rodrigues

**Juiz de Direito**

1TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 295136-70.2014.8.09.0051, Rel. DR(A). SÉRGIO MENDONÇA DE ARAÚJO, 4ª CÂMARA CÍVEL, julgado em 15/09/2016, DJe 2116 de 22/09/2016.

