



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
6ª Câmara Cível**

Gabinete do Desembargador Fernando Ribeiro Montefusco
Av. Assis Chateaubriand, 195 - St. Oeste, Goiânia - GO, 74130-012 - 1^o andar, bloco B
Telefone / Whatsapp: 62 3216-2015 - gab.frmontefusco@tjgo.jus.br

Valor: R\$ 404.720,36
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Antecipada Antecedente
6ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: GIDEONE GOMES DA COSTA - Data: 01/08/2025 16:50:44

APELAÇÃO CÍVEL N.º 5143064-04.2025.8.09.0091

COMARCA DE JARAGUÁ

APELANTE: SIMONE APARECIDA CAMPOS

APELADO: BANCO BRADESCO S.A.

RELATOR: DESEMBARGADOR FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. NOTIFICAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA. INTIMAÇÃO REALIZADA EM ENDEREÇO DIVERSO DO CONTRATO. NULIDADE CONFIGURADA. PROCEDIMENTO DE EXPROPRIAÇÃO EXTRAJUDICIAL ANULADO. SENTENÇA REFORMADA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que validou a consolidação da propriedade do imóvel pelo credor fiduciário, com base em suposta regularidade da intimação para purgar a mora.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se a intimação da devedora fiduciante para purgar a mora foi realizada em conformidade com os ditames legais da Lei nº 9.514/97.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A legislação especial exige que a notificação para purgação da mora seja pessoal e realizada no endereço indicado no contrato, cabendo intimação por edital apenas após esgotadas as tentativas nos endereços disponíveis.

4. Verificado que a notificação foi encaminhada a endereço diverso do informado no contrato, sem comprovação do esgotamento dos meios ordinários de localização da devedora, configura-se vício insanável no

procedimento de expropriação extrajudicial.

5. A ausência de intimação válida prejudica o contraditório e a ampla defesa, ensejando a nulidade da consolidação da propriedade e de todos os atos subsequentes, incluindo eventual leilão extrajudicial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso conhecido e provido. Sentença reformada. Declarada a nulidade da notificação para purgação da mora, bem como de todo o procedimento expropriatório subsequente, com a consequente inversão do ônus sucumbencial.

Tese de Julgamento: "1. A intimação do devedor para purgação da mora, no âmbito da alienação fiduciária de imóvel, deve ser pessoal e realizada no endereço constante do contrato; a inobservância dessa formalidade acarreta a nulidade da consolidação da propriedade e de todos os atos expropriatórios subsequentes."

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/1997, arts. 26, 26-A e 27; CPC, art. 85, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 2276046/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 22/06/2023; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 1998722/TO, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 16/03/2023.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, em que são partes as mencionadas em linhas volvidas.

O egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pelos integrantes da 4ª Turma Julgadora de sua 6ª Câmara Cível, ACORDAM, à unanimidade de votos, em **CONHECER da APELAÇÃO CÍVEL e DAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator.

Votaram com o Relator os votantes nominados no extrato de ata de julgamento.

Presidência da Sessão de Julgamentos e Procuradoria-Geral de Justiça conforme extrato de ata de julgamento.

Goiânia, datado e assinado digitalmente (Resolução n.º 59/2016).

Desembargador FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO

Relator

VOTO

Adoto o relatório.

Trata-se de recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **SIMONE APARECIDA CAMPOS**, contra a sentença proferida pelo Juízo da Vara Cível, Infância e Juventude e Juizado Especial Cível da Comarca de Jaraguá, nos autos da Ação Anulatória c/c Pedido de Tutela de Urgência, ajuizada em face de **BANCO BRADESCO S.A.**

Na inicial, a parte autora narrou que propôs Ação Anulatória c/c Pedido de Tutela de Urgência contra o Banco Bradesco S.A., alegando vícios no procedimento de leilão extrajudicial de seu imóvel, dado em garantia de um contrato de alienação fiduciária.

Narrou a requerente, em síntese, que em 12/04/2022 alienou o imóvel situado à Rua das Flores, Lt. 15 da Qd. W-6, Jardim Ana Edith, Jaraguá, GO, CEP: 76.330-000, devidamente descrito na matrícula imobiliária sob o nº: 8.478, do 1º CRI JARAGUÁ, pelo valor certo e ajustado de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a ser pago em 120 (cento e vinte) prestações mensais e sucessivas com valor inicial de R\$ 1.280,76 (mil duzentos e oitenta reais e setenta seis centavos).

Em razão de dificuldades financeiras, tornou-se inadimplente, o que levou o banco a iniciar o processo de execução extrajudicial.

Argumentou que não foi devidamente intimada para purgar a mora, conforme previsto na Lei 9.514/97, e que o intervalo entre o primeiro e o segundo leilão foi de apenas dois dias, violando o prazo legal de 15 dias.

Requeru a concessão da gratuidade da justiça; a suspensão do leilão e dos efeitos da consolidação da propriedade; a aplicação do Código de Defesa do Consumidor; a inversão do ônus da prova e, no mérito, a declaração de nulidade do procedimento extrajudicial.

A autora enfatizou a urgência da situação, requerendo a concessão de tutela antecipada para suspender os leilões marcados para 25 e 27 de fevereiro de 2025, sob pena de causar-lhe danos irreparáveis.

Após o regular processamento do feito, sobreveio a sentença, em que o juiz de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos da autora e extinguiu o processo com resolução de mérito, revogando a tutela de urgência anteriormente concedida. Confira-se:

“(…)

3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos iniciais e, de consequência, **JULGO EXTINTO** o feito, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Por conseguinte, **REVOGO** a tutela de urgência deferida (evento 08).

OFICIE-SE o Cartório de Registro de Imóveis de Jaraguá/GO acerca desta decisão.

CONDENO a parte requerente ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos

do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, cuja exigibilidade fica suspensa por ser beneficiária da gratuidade da justiça.

(...)"

A sentença considerou válida a notificação por edital, fundamentando que o endereço indicado no contrato estava vazio e que a autora tinha ciência inequívoca dos leilões, visto que ajuizou a ação antes de sua realização.

O juiz também indeferiu a inversão do ônus da prova, fundamentando sua decisão no Tema 1.095 do STJ, que prioriza a Lei nº 9.514/97 em relação ao Código de Defesa do Consumidor em casos de alienação fiduciária.

Assim, determinou a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis; condenou a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios (com exigibilidade suspensa pela gratuidade da justiça) e estabeleceu os procedimentos para eventual interposição de recursos.

Inconformada com a sentença de primeiro grau, a autora interpõe recurso de apelação, requerendo sua revisão integral.

Alega que a sentença cometeu erro ao revogar a tutela antecipada que havia sido mantida pelo Tribunal de Justiça, desconsiderando a flagrante nulidade no procedimento de consolidação da propriedade fiduciária.

A autora reforça a tese de nulidade da notificação para purgação da mora, afirmando que o banco a notificou em endereço equivocado (o terreno baldio dado em garantia) e não em sua residência.

Sustenta a probabilidade de provimento do recurso, demonstrando que o banco não realizou a intimação pessoal necessária para a purgação da mora, conforme exige a Lei nº 9.514/97, e que a intimação por edital não se justifica, pois não houve esgotamento dos meios de localização da devedora.

A autora alega que a revogação da tutela antecipada restabelece o risco de perder o imóvel em um procedimento maculado e reitera a urgência na concessão de efeito suspensivo ao recurso, pois a reversão da consolidação da propriedade após eventual leilão seria complexa e acarretaria danos irreparáveis.

O efeito suspensivo deferido nos autos 5428735-11.2025.8.09.0091.

Requisitos de admissibilidade.

Presentes os requisitos de admissibilidade, **CONHEÇO** do recurso interposto.

Mérito recursal.

O procedimento de expropriação do imóvel gravado com garantia fiduciária em contrato de alienação fiduciária em garantia deve observar, de forma rigorosa, o rito estabelecido na legislação especial que rege a matéria.

A respeito do procedimento legalmente exigido para a consolidação da propriedade e a subsequente realização do leilão do bem imóvel objeto da alienação fiduciária, é pertinente destacar o teor dos artigos 26, 26-A e 27 da Lei nº 9.514/97, que dispõe nos seguintes termos:

"Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

(...)

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo.

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.

(...)

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

(...)

§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o

caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

Ocorre que, conforme se extrai do contrato anexado em movimentação 26, arq. 03, o endereço residencial informado pela apelante era: **Rua das Flores, s/n, Qd. W-6, Bairro Jardim Ana Edith, Jaraguá/GO**. Confira-se:

2 - EMITENTE:

SIMONE APARECIDA CAMPOS DE CARVALHO, BRASILEIRA, VIUVA, E QUE DECLARA NÃO MANTER NENHUM VÍNCULO QUE CONSTITUA UNIÃO ESTÁVEL, PROPRIETÁRIA DE ESTABELECIMENTO AGRÍCOLA, PORTADORA DA CÉDULA DE IDENTIDADE RG Nº 3242130-3058050 – SESP/GO, E DO CPF/MF SOB O Nº 847.288.681-68, E QUE APRESENTA O ENDEREÇO ELETRÔNICO: SIMONINHACAMPOS228@HOTMAIL.COM, FILHA DE VITAL DE CAMPOS, E DE CLARICE RAIMUNDA DE CAMPOS, RESIDENTE E DOMICILIADA À RUA DAS FLORES, S/N, QUADRA W-6, BAIRRO JARDIM ANA EDITH, JARAGUÁ/GO.

Ressalta-se que o endereço da apelante informado no contrato e no comprovante de endereço por ela anexado em movimentação 40, arq. 02, são os mesmos, ou seja, não há número ou informação de lote. Confira-se:

SIMONE APARECIDA CAMPOS
CNPJ/CPF: 847.288.681-68
RUA DAS FLORES, Q. W 6, L. 0, S/N
JARDIM ANA EDITH
CEP: 76330000 JARAGUA GO BRASIL
PERDAS DE TRANSFORMAÇÃO / RAMAL: 0%

Já o endereço constante na notificação enviada para purgar a mora, era: **Rua das Flores, Lote 15, Qd. WS, Loteamento Jardim Ana Edith, Jaraguá;GO, CEP 76330-000**. Confira-se:

Requer que a(s) intimação(ões) do(s) devedor(es) fiduciante(s) seja(m) realizada(s) no(s) endereço(s) abaixo descrito(s):

- **LOTE N 15, QUADRA W6, RUA DAS FLORES, LOTEAMENTO JARDIM ANA EDITH, JARAGUA/GO - CEP: 76330-000.**

Assim, percebe-se que o oficial de registro de imóveis, quando foi intimar a apelante para purgar a mora, se dirigiu até o endereço constante do contrato referente ao imóvel dado em garantia Rua das Flores, Lote 15, Qd. WS, Loteamento Jardim Ana Edith, Jaraguá;GO, CEP 76330-000 (mov. 26, arq. 02 e arq. 07) e não no endereço residencial da apelante informado no instrumento Rua das Flores, s/n, Qd. W-6, Bairro Jardim Ana Edith, Jaraguá/GO, no qual não há número ou é indicado o número do lote.

A legislação prevê que a notificação do devedor para purgar a mora e a intimação do leilão são expedidas para o endereço do imóvel informado no contrato, onde se presume morar o devedor. Se, feita em endereço diverso e o devedor não seja encontrado, resta prejudicado o

contraditório e a ampla defesa, gerando nulidade no procedimento e, via de consequência, a anulação da consolidação da propriedade, que é um dos pedidos formulados na inicial pela autora/apelante.

Ademais, não poderia o requerido/apelado realizar a intimação por edital da apelante sem esgotar as possibilidades de notificação da devedora para purgar a mora.

Sobre o tema, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E DE LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA .REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. PURGAÇÃO DA MORA . REALIZAÇÃO DO LEILÃO JUDICIAL. EDITAL. ESGOTAMENTO DE TODOS OS MEIOS. AUSÊNCIA . HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 1. Ação anulatória de consolidação de propriedade e de leilões extrajudiciais fundada em contrato de financiamento imobiliário, com pacto de alienação fiduciária. 2 . O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 3. A intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor. Precedentes . 4. No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora. Precedentes . 5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido. (STJ - AgInt no AREsp: 2276046 RJ 2023/0003836-0, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 19/06/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/06/2023)

Desta feita, a ausência de intimação efetiva da apelante constitui vício em relação ao procedimento de execução da garantia, uma vez que foi enviada a endereço diverso do constante do ajuste, o que, por consequência, gera a nulidade do edital expedido.

Isso porque, conforme o art. 26, § 4º da Lei 9514/97, a intimação por edital é medida subsidiária cuja utilização é cabível apenas nas hipóteses em que o devedor se encontra em local ignorado, incerto ou inacessível, o que não corresponde à situação dos autos, apesar da informação constante da certidão da notificação, já que, repito, ela foi enviada para endereço diverso do constante do contrato.

Portanto, de fato, como alegado, houve uma irregularidade na notificação da recorrente para purgar a mora.

Diante do vício da notificação para purgação da mora, impõe-se a anulação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

A propósito, é este o entendimento jurisprudencial:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL ADQUIRIDO MEDIANTE CONTRATO DE MÚTUO COM ALIENAÇÃO

FIDUCIÁRIA . LEI Nº 9.514/97. IRREGULARIDADE NA NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE . NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES. ARREMATAÇÃO POSTERIOR. NULIDADE . VALOR DA CAUSA. PRETENSÃO ECONÔMICA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1 . Este Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que, no caso de execução extrajudicial da Lei nº 9.514/97, diante do vício da notificação para purgação da mora impõe-se a anulação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. 2. Anulada a consolidação da propriedade, é nula também a arrematação posterior, na qual é adquirido bem irregularmente alienado pelo credor fiduciário, ante a existência de manifesto prejuízo . 3. A jurisprudência desta Corte Superior orienta que "o valor da causa deve equivaler, em princípio, ao conteúdo econômico a ser obtido na demanda, ainda que o provimento jurisdicional buscado tenha conteúdo meramente declaratório" (AgInt no REsp n. 1.698.699/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/2/2018, DJe de 23/2/2018). 4. Agravo interno a que se nega provimento.4 .(STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1998722 TO 2021/0319972-3, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 13/03/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/03/2023)

Pontua-se que o juízo sentenciante validou a consolidação da propriedade pelo fato do oficial do cartório de registro de imóveis tentar realizar a intimação pessoal da requerente no endereço declinado no contrato, todavia, conforme já exposto neste voto, o endereço diligenciado pelo oficial não correspondia ao endereço constante no contrato como residencial da apelante, de modo que, a sentença está a merecer reparos, visto que nula a notificação para purgar a mora, e consequentemente, a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário e todo o procedimento de expropriação extrajudicial.

Com efeito, o reconhecimento da nulidade da notificação da devedora/apelante para purgar a mora prejudica a análise das demais teses suscitadas pela apelante.

Do dispositivo.

Ante o exposto, **CONHEÇO** da **APELAÇÃO CÍVEL, CONFIRMO** o **EFETO SUSPENSIVO** e o torno definitivo para **PROVER O RECURSO**, a fim de reformar a sentença para julgar procedente o pedido inicial e declarar nula a notificação da devedora/apelante para purgar a mora, e consequentemente, todo o procedimento de expropriação extrajudicial.

Face ao provimento do recurso, inverto o ônus da sucumbência e condeno a parte apelada ao pagamento de 15% (quinze) por cento sobre o proveito econômico obtido, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

É como voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente (Resolução n.º 59/2016).

Desembargador **FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO**

Relator

Valor: R\$ 404.720,36
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Antecipada Antecedente
6ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: GIDEONE GOMES DA COSTA - Data: 01/08/2025 16:50:44

08D/13L