



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Núcleo de Aceleração de Julgamentos e
Cumprimentos de Metas - NAJ 1º Grau



Valor: R\$ 180.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: GUILHERME RUSSO PITE STIVAL - Data: 23/06/2025 20:49:02

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento
-> Procedimento Comum Cível

Processo nº: 5188586-82.2022.8.09.0051

Requerente: Maria De Lourdes Sirio

Requerido(a): Banco do Brasil S.a.

SENTENÇA

Trata-se de **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE HIPOTECA E IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA** proposta por **MARIA DE LOURDES SIRIO** em face de **BANCO DO BRASIL S.A.**, partes qualificadas nos autos.

Alegou a parte autora, em síntese, que com muita dificuldade adquiriu a casa onde reside, sendo seu único imóvel há 12 (doze) anos. Aduziu que, no ano de 2012, se tornou sócia minoritária da empresa Goiânia Viagens a pedido de sua filha, sócia majoritária. Prosseguiu discorrendo que, no ano de 2019, a empresa realizou empréstimo perante a parte requerida. Afirmou que, sem o seu conhecimento, o imóvel objeto da lide foi dado em garantia para realização do empréstimo. No mérito, arguiu a nulidade da hipoteca por vício de consentimento e a tese de impenhorabilidade do bem de família.

Afirmou, ainda, que não foi beneficiada pela operação de crédito, tampouco participou de sua negociação para usufruto dos recursos. Alegou sofrer de doenças psiquiátricas e físicas que comprometem sua capacidade cognitiva, estando em acompanhamento médico e sob cuidados de terceiros.

A inicial foi instruída com documentos, dentre eles, cópia da Cédula de Crédito Bancário n. 414.813.031, datada de 31 de outubro de 2019, relatórios médicos que atestam as condições de saúde da autora, além de Certidão do imóvel com matrícula de nº 40.157, com registro de hipoteca vinculada à Cédula de Crédito Bancário acima indicada.

Citada, a parte requerida deixou de apresentar contestação, sendo declarada sua revelia por meio da decisão constante no evento 26.

Suscitado conflito de competência (movimentação n.º 51) o e. Tribunal de Justiça de Goiás declarou a competência deste Juízo para processar e julgar a presente ação (movimentação n.º 59).



Intimadas para produção de provas, a parte autora requereu a produção de prova testemunhal e decisão saneadora proferida no evento 64 determinou a realização de audiência de instrução e julgamento.

A audiência realizada conforme ata constante no evento 77, oportunidade em que foram ouvidas as testemunhas Klauss de Meneses, Amarildo Rezende Ciriado, Walquíria Borges de Araújo e Carolina Sírío Nascimento Farinelli.

Mídias da audiência disponibilizadas nos eventos 75 e 76.

No evento 80, a parte autora apresentou alegações finais.

Já a parte requerida juntou uma petição denominada Manifestação no evento 82, oportunidade em que alegou fatos totalmente dissociados dos apurados nesta ação.

O processo veio concluso para sentença.

É o relatório. DECIDO.

Da análise do processo, tenho por exercitável o julgamento conforme estado em que se encontra o processo, porquanto os elementos de instrução trazidos para os autos bastam à plena valoração do direito, estando o processo em ordem.

O processo teve tramitação normal e foram observados os interesses dos sujeitos da relação processual quanto ao contraditório

Na dicção dos artigos 344 e 345 do Código de Processo Civil, sendo o réu revel presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pela parte autora, desde que as alegações formuladas sejam verossímeis e estejam em consonância com prova constante dos autos.

Da análise dos autos, verifico que pretende a parte autora a declaração da nulidade do contrato existente entre as partes no tocante exclusivo à constituição de hipoteca sobre o bem de família e em razão de vício de consentimento, pois sustenta que não tinha ciência de que estava oferecendo em garantia seu único imóvel.

Nos termos do art. 1º da Lei nº 8.009/1990, o imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, salvo nas hipóteses expressas na referida lei.

A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça entende que tal proteção se estende a pessoas solteiras, separadas ou viúvas (Súmula 364/STJ), sendo suficiente que se trate de único imóvel utilizado como residência.

Conforme os documentos acostados, a autora reside no imóvel hipotecado há mais de uma década, não possuindo outros bens, caracterizando-se, portanto, como bem de família. Além disso, a garantia foi prestada em favor de dívida contraída por terceiro, empresa da qual era sócia apenas formalmente, o que afasta a exceção prevista no art. 3º, V, da Lei 8.009/90.

O STJ é firme no sentido de que “a penhora do bem de família só é admissível quando a dívida foi contraída em benefício da entidade familiar” (REsp 997.261/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão).

Extraí-se do conjunto probatório, sobretudo dos relatórios médicos apresentados nos eventos 1 e 72, que a autora é acometida por diversas enfermidades, de cunho físico e psiquiátrico e que implicam em considerável restrição cognitiva.

Outrossim, durante instrução e julgamento restou confirmado, de forma uníssona pelas



testemunhas, que a autora nunca agiu como administradora da empresa que tomou o empréstimo, ademais, eram de conhecimento público as dificuldades cognitivas. Nesse sentido, a testemunha Klauss de Meneses, à época dos fatos esposo da filha da autora, confirmou que foi o responsável pela contratação do empréstimo e que o imóvel da autora foi dado em garantia sem ciência dela.

Relatou que o gerente sugeriu para fins de facilitar o empréstimo e que visando garantir o imóvel contratou um seguro sobre toda a dívida, buscando assim evitar qualquer prejuízo ao imóvel da autora. Ademais, afirmou que respondeu por ação penal em razão da conduta e que foi o responsável por levar a autora para assinar o contrato, mas que ela não dispunha de condições de entender do que se tratava.

É cediço que o negócio jurídico deve ser analisado sobre três vertentes (planos), quais sejam: a) Plano da Existência; b) Plano da Validade; e c) Plano da Eficácia.

No que concerne ao plano da validade, nota-se que os aludidos elementos constam expressamente do artigo 104 do Código Civil:

"Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei."

Sobre o primeiro requisito, não há dúvidas de que a autora era agente capaz para a celebração da avença, pois era maior de dezoito (18) anos à época da contratação e não há nos autos nenhuma indicação de que estivesse impedida de exercer os atos da vida civil (art. 5º do Código Civil), embora acometida de doença psíquica, não existia reconhecimento oficial sobre essa condição, o que impedia a ciência em relação a terceiros.

No entanto, vislumbro a ocorrência de erro e dolo, na medida em que teria sido induzida a assinar a Cédula de Crédito com garantia hipotecária, sem a ciência de que estaria dando em garantia seu único imóvel.

Pois bem. Em se tratando de negócio jurídico, entende-se por erro a falsa representação da realidade que leva a pessoa a praticar ato ou a realizar o negócio que não celebraria por certo, ou que praticaria em circunstâncias diversas, se estivesse devidamente esclarecido. Nessa modalidade de vício do consentimento o agente engana-se sozinho.

Por outro lado, no dolo verifica-se a conduta maliciosa praticada por um dos negociantes ou por terceiro com o objetivo de levar o outro negociante a erro sobre as circunstâncias reais do negócio, de modo a manifestar vontade que lhe seja desfavorável, e que ele não manifestaria, não fosse o comportamento ilícito de que foi vítima.

Quanto ao tema, dispõe o artigo 145 do Código Civil: "Art. 145. São os negócios jurídicos anuláveis por dolo, quando este for a sua causa".

No caso aqui tratado, a autora logrou êxito em comprovar que foi levada a erro por dolo de terceiro, dando em garantia seu único bem de família.

A hipoteca firmada sobre o bem de família com violação ao disposto no artigo 1º da Lei nº 8.009/90 é nula de pleno direito, nos termos do art. 166, IV, do Código Civil, por ter por objeto ato jurídico vedado por lei.

Além disso, é vedado ao titular do bem renunciar à proteção legal, conforme entendimento consolidado na jurisprudência (REsp 813.546/DF, Rel. Min. Luiz Fux). Mesmo que a autora tivesse ciência e



anuência quanto à hipoteca, o que não se admite, tal renúncia seria ineficaz por tratar-se de norma de ordem pública.

Nesse sentido colaciono jurisprudência:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. RECONHECIMENTO . PENHORA. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1 . Esta Corte Superior entende que "a impenhorabilidade do bem de família decorre dos direitos fundamentais à dignidade da pessoa humana e à moradia, de forma que as exceções previstas na legislação não comportam interpretação extensiva" (REsp 1.604.422/MG, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 24/8/2021, DJe de 27/8/2021). 2 . A Corte de origem asseverou, com fulcro nas provas produzidas nos autos, que o imóvel objeto do presente recurso é impenhorável, por ostentar caráter de bem de família. Incidência da Súmula 7 do STJ. 3. Agravo interno desprovido .(STJ - AgInt no AREsp: 2496598 SP 2023/0337136-7, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 17/06/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/06/2024)

No caso em análise restou devidamente comprovada a condição de bem de família do bem da autora, ademais, vício do consentimento decorrente de dolo de terceiro.

Ressalto que embora o requerido, BANCO DO BRASIL não tenha sido o responsável direto pelo vício praticado por terceiro, restou apurado que todo o negócio foi intermediado pelo senhor Klauss, que não integrava a sociedade empresária, mas foi quem efetivamente solicitou o empréstimo e cuidou para que a autora assinasse o Contrato, assim, pelo risco do negócio cabia ao requerido ter cuidado para evitar hipoteca sobre bem de família e em razão de bem ofertado por sócia com 1% do capital social, fatos aferíveis pela leitura do Contrato Social da empresa e certidão de imóveis.

Não vejo necessidade de detenções maiores.

É o quanto basta.

Ante o exposto, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais para **declarar a nulidade da hipoteca** constituída sobre o imóvel de propriedade da autora situado na Rua 115, nº 2020, Setor Sul, Goiânia – GO, por afronta à Lei nº 8.009/90 por força da Cédula de Crédito Bancária nº 414.813.031, **reconhecendo a impenhorabilidade do referido imóvel** sem, contudo, adentrar nas demais condições do negócio, e, por consequência, **JULGO EXTINTO** o feito.

Condeno a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais, desde já, fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Após o trânsito em julgado e não sendo instaurada a fase de cumprimento de sentença, arquivem-se com as cautelas legais, inclusive anotando-se as custas, caso não recolhidas.

Apresentado recurso de apelação, por quaisquer das partes, considerando que não há mais juízo de admissibilidade neste grau de jurisdição, intemem-se a outra parte para, querendo, apresentar suas contrarrazões. Em seguida, remetam-se os autos à superior instância, com nossas homenagens.

Por outro lado, certificado o trânsito em julgado, nada sendo apresentado ou requerido, archive-se, com as formalidades de praxe e baixas necessárias.

Publicada e registrada através do processo eletrônico. Intemem-se. Cumpra-se.

Esta decisão vale como Carta Precatória de Citação/Intimação, Mandado de Citação/Intimação e ofício, nos termos do Provimento n. 002/2012, do Ofício-Circular n. 161/2020 e do art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial, dispensada a utilização de selo, nos termos do Provimento



n. 10/2013, ambos da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Goiás.

Goiânia/GO, datado e assinado eletronicamente.

THALENE BRANDÃO FLAUZINO DE OLIVEIRA

Juíza de Direito em Auxílio

Decreto Judiciário nº 1853/2025

Valor: R\$ 180.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: GUILHERME RUSSO PITE STIVAL - Data: 23/06/2025 20:49:02

