



Estado de Goiás

Poder Judiciário

Comarca de Aparecida de Goiânia-GO

5ª Vara Cível

Rua Versales, s/nº, Quadra 03, Lotes 08/14, Bairro: Residencial Maria Luiza, CEP: 74.980-970 - Aparecida de Goiânia - GO - e-mail: gab5varcivaparecida@tjgo.jus.br - Tel. (62) 3238-5198.

Processo n: 5943103-14.2025.8.09.0011

Polo ativo: Wanessa Cruz De Carvalho

Polo passivo: Banco Do Brasil Sa

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Antecipada Antecedente

## SENTENÇA

Trata-se de **AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL COM PEDIDO DE LIMINAR** ajuizada por **WANESSA CRUZ DE CARVALHO** em face do **BANCO DO BRASIL S.A.**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Em síntese, narra a autora ter firmado contrato de financiamento imobiliário com o requerido, garantido por alienação fiduciária, tendo por objeto o imóvel matriculado sob o nº 225.761 perante o Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Aparecida de Goiânia/GO.

Afirma que, em razão de dificuldades financeiras, tornou-se inadimplente, circunstância que culminou na consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário, averbada em 29 de maio de 2025.

Sustenta a nulidade do procedimento expropriatório, sob o argumento de ausência de esgotamento dos meios para sua intimação pessoal destinada à purgação da mora, tendo ocorrido utilização prematura da intimação por edital.

Aduz, ainda, ausência de notificação pessoal acerca das datas, horários e locais designados para os leilões extrajudiciais.

Requeru, em sede de tutela de urgência, a suspensão dos leilões extrajudiciais e, ao final, a declaração de nulidade do procedimento, com restabelecimento do contrato.

Em decisão proferida no evento nº 4, o pedido liminar recebeu indeferimento em razão da ausência dos requisitos autorizadores da tutela de urgência.

Posteriormente, a parte autora formulou pedido de reconsideração no evento nº 7.

No evento nº 9, foi indeferido do pedido de reconsideração, bem como foi determinada a remessa dos autos ao juízo competente.

Após redistribuição, foi proferida decisão, ocasião em que foi deferida a tutela de urgência para suspensão dos

Valor: R\$ 145.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Antecipada Antecedente  
APARECIDA DE GOIÂNIA - UJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª  
Usuário: FELIPE WOLFF MENDONÇA DE SOUZA - Data: 13/05/2026 17:00:03



leilões extrajudiciais (evento nº 15).

O requerido interpôs agravo de instrumento no evento nº 32, ao qual foi negado provimento, mantendo a decisão liminar, conforme consta no evento nº 33.

Regularmente citado, o requerido apresentou contestação no evento nº 36, oportunidade em que impugnou o benefício da gratuidade da justiça e, no mérito, defendeu a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, sustentando que a inadimplência prolongada da autora legitimou a execução da garantia. Asseverou ter observado todas as formalidades legais e contratuais, pugnando pela improcedência dos pedidos.

A autora apresentou réplica no evento nº 41, rechaçando a impugnação à gratuidade da justiça e reiterando os vícios procedimentais apontados na petição inicial.

Em decisão de saneamento proferida no evento nº 43, houve rejeição das preliminares, manutenção do benefício da gratuidade da justiça, fixação dos pontos controvertidos, inversão do ônus da prova em desfavor do requerido e determinação para especificação de provas.

Intimadas, ambas as partes pugnaram pelo julgamento antecipado do mérito, conforme manifestações constantes dos eventos nº 49 e 50.

Vieram os autos conclusos.

#### **É breve o relato DECIDO.**

O processo comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que a controvérsia recai sobre matéria de direito e a prova documental acostada aos autos mostra-se suficiente para o deslinde da causa, tornando desnecessária a produção de outras provas, conforme, inclusive, manifestado por ambas as partes.

As questões preliminares e prejudiciais de mérito receberam apreciação na decisão de saneamento proferida no evento nº 43, a qual se estabilizou em razão da preclusão. Passo, portanto, ao exame do mérito.

O cerne da controvérsia reside na verificação da regularidade do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária firmado entre as partes, regido pela Lei nº 9.514/1997.

A autora sustenta, em síntese, a nulidade do procedimento em razão de vício na intimação destinada à purgação da mora, bem como da ausência de notificação acerca das datas designadas para realização dos leilões extrajudiciais.

O requerido, por sua vez, defende a regularidade dos atos praticados.

O art. 26 da Lei nº 9.514/1997 estabelece rito específico para constituição em mora do devedor fiduciante, exigindo intimação pessoal realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, para satisfação da prestação vencida e das parcelas vincendas até a data do pagamento.

A intimação por edital, prevista no § 4º do referido dispositivo legal, possui natureza excepcional e subsidiária, admissível apenas quando o fiduciante encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, circunstância que deve ser devidamente certificada pelo serventuário responsável pela diligência.

No caso concreto, o requerido juntou certidões de notificação extrajudicial no evento nº 36, demonstrando tentativas de intimação pessoal da autora em dois endereços distintos, ambas infrutíferas sob a justificativa de "imóvel fechado".

Na sequência, houve emissão de certidão declarando que a notificanda encontrava-se em "local ignorado, incerto ou inacessível", ocasião em que ocorreu a intimação por edital nos dias 17, 18 e 19 de fevereiro de 2025.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que a intimação por edital somente possui validade após o efetivo esgotamento dos meios razoáveis destinados à localização do



devedor.

A mera tentativa de intimação em alguns endereços, especialmente em horário comercial, desacompanhada de demonstração de utilização de outras vias disponíveis, como notificação postal com aviso de recebimento, não autoriza a adoção da via editalícia.

Nesse sentido:

*“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI 9.514/97. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DA DEVEDORA FIDUCIANTE. NULIDADE. OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. ‘A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997’ (AgInt no AREsp 1.678.642/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 09/03/2021). 2. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial. (STJ - AgInt no AREsp: 1876057 CE 2021/0110808-3, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 17/10/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/11/2023)”.*

*“PODER JUDICIÁRIO Tribunal de Justiça do Estado de Goiás Gabinete do Desembargador William Costa Mello EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ANULAÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR. PROCEDIMENTO NULO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (...) A ausência de intimação pessoal do devedor quanto à realização dos leilões extrajudiciais acarreta a nulidade do procedimento de alienação fiduciária.” (TJ-GO 51730352820238090051, Relator: WILLIAM COSTA MELLO, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 02/10/2024).*

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL COM LIMINAR DE SUSPENSÃO DE LEILÃO. (...) No procedimento de expropriação extrajudicial, previsto na Lei nº 9.514/97, é imprescindível a intimação pessoal do devedor fiduciário sobre a data da realização do leilão extrajudicial (...) A ausência de intimação pessoal do devedor fiduciário acerca da designação da hasta pública torna nulo o leilão.” (TJ-GO - AC: 50189947420218090051 GOIÂNIA, Relatora: Des. Doraci Lamar Rosa da Silva Andrade, Data de Publicação: 11/04/2023).*

Além disso, na decisão de saneamento houve inversão do ônus da prova em desfavor do requerido, incumbindo-lhe comprovar a regularidade das notificações.

Todavia, a instituição financeira não se desincumbiu de seu ônus probatório.

Não houve juntada de documentos aptos a demonstrar o efetivo esgotamento das diligências para localização e intimação pessoal da autora, como eventual tentativa de notificação postal com aviso de recebimento, limitando-se o requerido a invocar a regularidade do procedimento com fundamento exclusivo nas certidões lavradas pelo Oficial de Registro.

Somado a isso, a autora comprovou o recebimento de correspondências no endereço do imóvel, conforme documentos constantes do evento nº 1, circunstância que fragiliza a conclusão de que estaria em local “ignorado, incerto ou inacessível”.

A ausência de intimação pessoal válida para purgação da mora constitui vício insanável capaz de macular todo o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária.

Também assiste razão à autora quanto à ausência de intimação acerca das datas dos leilões extrajudiciais.

O art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997 exige comunicação ao devedor, por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, acerca das datas, horários e locais designados para os leilões.

O requerido não apresentou qualquer prova do cumprimento dessa obrigação legal, ônus que igualmente lhe

Valor: R\$ 145.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Antecipada Antecedente  
APARECIDA DE GOIÂNIA - UJP VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª  
Usuário: FELIPE WOLFF MENDONÇA DE SOUZA - Data: 13/05/2026 17:00:03



incumbia.

A ausência de notificação impede o exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante, configurando novo vício procedimental.

Diante da inobservância dos requisitos essenciais previstos na Lei nº 9.514/1997, impõe-se a declaração de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e dos atos subsequentes, inclusive dos leilões extrajudiciais, com retorno das partes ao estado anterior e restabelecimento da relação contratual.

Reconhecida a nulidade do procedimento, resta prejudicada a análise do pedido subsidiário de indenização por perdas e danos e direito de retenção por benfeitorias.

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial para:

a) **declarar** a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob o nº 225.761 perante o Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Aparecida de Goiânia/GO, a partir da intimação para purgação da mora, bem como de todos os atos subsequentes, inclusive os leilões extrajudiciais designados;

b) **determinar** o cancelamento da averbação Av-7 constante da referida matrícula, que consolidou a propriedade em nome do requerido, restabelecendo a plena vigência do contrato de financiamento imobiliário nº 075.212.265, possibilitando à autora a purgação da mora nos termos contratuais e legais.

**Confirmo** a tutela de urgência deferida no evento nº 15.

**Condeno** a parte requerida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, consideradas a natureza da causa e a atividade desenvolvida nos autos.

Opostos embargos de declaração com efeitos infringentes, ouçam a parte embargada, no prazo legal e, conclusos.

Considerando que não há mais juízo de admissibilidade neste grau de jurisdição (artigo 1.010, § 3º, Código de Processo Civil), havendo a interposição de recurso de apelação, intimem a parte recorrida para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Apresentadas preliminares nas contrarrazões acerca de matérias decididas no curso da lide que não comportavam recurso de agravo de instrumento, intimem a parte contrária para manifestar-se especificamente sobre esse ponto, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 1.009, § 2º, do Código de Processo Civil).

Escoado o prazo sem manifestação, após certificação pela UPJ das Varas Cíveis, ou juntadas as contrarrazões sem preliminares ou sobre estas já tendo a parte contrária se manifestado, remetam-se os autos ao egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, com nossas homenagens.

Certificado o trânsito em julgado desta sentença, determino a remessa dos autos à Contadoria Judicial para cálculo e emissão das custas finais e, posteriormente, intime-se a parte vencida para realizar o pagamento da respectiva guia, conforme determinado nesta sentença, sob pena de protesto extrajudicial de certidões de crédito judicial e de créditos administrativos, nos termos do Decreto Judiciário nº 1.932/2.020.

Não ocorrendo o pagamento das custas finais no prazo acima, determino que a UPJ das Varas Cíveis cumpra o contido na 15ª Nota Explicativa à Resolução 81/2.017, constante do Ofício-Circular nº 350/2.021, do Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral da Justiça, que dispõe:

*"NÃO OCORRENDO O RECOLHIMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS PELO DEVEDOR, A ESCRIVANIA DEVERÁ PROVIDENCIAR O PROTESTO CAMBIAL, SEGUINDO O PROCEDIMENTO PREVISTO NO DECRETO*

Valor: R\$ 145.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Antecipada Antecedente  
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª  
Usuário: FELIPE WOLFF MENDONÇA DE SOUZA - Data: 13/05/2026 17:00:03



*JUDICIÁRIO Nº 1.932/2020 OU OUTRO ATO NORMATIVO QUE VENHA LHE SUCEDER."*

Tal normativa trata especificamente das custas finais não pagas pelo devedor, devendo a UPJ das Varas Cíveis seguir à risca o disposto no Decreto Judiciário 1.932/2.020.

Poderá o devedor pagar as custas finais através de boleto bancário, cartão de crédito ou débito, conforme autoriza a Resolução nº 138, de 10 de fevereiro de 2.021.

Efetuada o protesto ou pagas as custas, archive-se o processo, independentemente de nova conclusão, pois, doravante não mais deverá vir concluso, sendo as providências acima mencionadas de atribuição da UPJ das Varas Cíveis.

Observe a UPJ das Varas Cíveis que se a parte condenada ao pagamento das custas for beneficiária da gratuidade de justiça, dever-se-á aplicar o disposto no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil, com a suspensão da exigibilidade destas pelo prazo de 5 (cinco) anos, de modo que após certificado o trânsito em julgado o processo deve ser arquivado com as anotações e providências legais de praxe, independentemente de conclusão ao magistrado.

Verifique a UPJ das Varas Cíveis eventual substituição de advogados e substabelecimentos, de forma que não haja prejuízo na intimação das partes, cadastrando os novos e descadastrando procurador(es) que não mais representa(m) a(s) parte(s).

Após o trânsito em julgado e, cumpridas as formalidades legais, arquivem os presentes autos.

Registrem. Publiquem. Intimem.

Cumpram.

Aparecida de Goiânia, nesta data.

**Aluízio Martins Pereira de Souza**

**Juiz de Direito**

