



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS**  
COMARCA DE GOIÂNIA  
8ª VARA CÍVEL

AVENIDA OLINDA, Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, PARK LOZANDES, 74884120

Processo nº: 5165809-64.2026.8.09.0051.

Natureza: Procedimento Comum Cível.

Polo ativo: Darlyn Gabriela Da Silva Santos - CPF/CNPJ n. 049.437.273-79.

Polo passivo: Bradesco Administradora De Consorcios Ltda. - CPF/CNPJ n. 52.568.821/0001-22.

**SENTENÇA**

Este documento possui força de MANDADO / OFÍCIO / TERMO DE COMPROMISSO / ALVARÁ (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias), a teor do que dispõe o Provimento nº 002/2012 da CGJ/TJGO e arts. 136 a 139-A, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ/TJGO, devendo surtir os efeitos jurídicos cabíveis.

Trata-se de **Ação Anulatória** proposta por **DARLYN GABRIELA DA SILVA SANTOS**, em face de **BRDESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, qualificados nos autos em epígrafe.

A autora narrou, em síntese, que firmou contrato de financiamento imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária para aquisição do imóvel localizado na Rua H-1, Qd. 1, Lt. 18, Casa 1, Residencial Havai, Goiânia/GO, registrado sob a matrícula nº 44.550 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia – Goiás, mas, em virtude de dificuldades econômicas imprevistas, acabou incorrendo em inadimplência das prestações pactuadas.

Afirmou que, em 24/02/2026, foi surpreendida com uma ligação telefônica de um terceiro informando que o bem havia sido arrematado em leilão extrajudicial, exigindo a

Valor: R\$ 352.000,00  
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: FELIPE WOLUT MENDONÇA DE SOUZA - Data: 25/06/2026 15:42:38



desocupação imediata do local. Alegou que, ao buscar auxílio jurídico, constatou que a consolidação da propriedade em favor da instituição financeira ocorreu em setembro de 2025, seguida da realização do certame público, sem que houvesse qualquer notificação prévia regular.

Salientou a existência de diversas nulidades processuais no procedimento expropriatório, destacando, primeiramente, a ausência de esgotamento de todos os meios razoáveis de intimação pessoal para a purgação da mora, uma vez que as diligências do oficial cartório ocorreram unicamente em horário comercial, sem a adoção de alternativas legais expressas, como a via postal com aviso de recebimento ou a intimação por hora certa.

Apontou, ademais, o uso prematuro e indevido da citação por edital, a qual foi publicada exclusivamente em plataforma eletrônica restrita, contrariando a exigência normativa vigente à época, que determinava a veiculação em jornal impresso de grande circulação. Relatou, ainda, que sequer foi comunicada formalmente sobre as datas, os horários e os locais da realização dos leilões do imóvel, circunstância que suprimiu o seu direito legal de preferência.

Em razão disso, requereu a concessão de tutela de urgência antecipada, para determinar a suspensão imediata dos efeitos da averbação de consolidação da propriedade e dos atos decorrentes do leilão, com a expedição de ofício ao cartório para anotação da existência da lide.

Ao fim, pediu que seja declarada a nulidade absoluta de todo o procedimento de consolidação e do leilão realizado no dia 5/2/2026, com o conseqüente cancelamento definitivo da averbação na matrícula nº 44.550, restabelecendo o contrato de financiamento imobiliário e o direito de purgar a mora nos termos contratuais. Subsidiariamente, em caso de inviabilidade dos pleitos anulatórios, solicitou o reconhecimento do direito à integral reparação por perdas e danos materiais e morais resultantes da perda da moradia.

Juntou documentos nos eventos nº 1 e 14.

No evento nº 13, a tutela de urgência foi deferida, para suspender os efeitos da consolidação do imóvel, sendo determinada a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, comunicando sobre a suspensão da consolidação do imóvel, bem como averbar a presente ação na matrícula do imóvel.

Citação efetivada no evento nº 28.

O requerido informou a interposição de agravo de instrumento no evento nº 37.

Deferido o efeito suspensivo ao agravo de instrumento interposto pelo requerido, evento nº 40.

No evento nº 52, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia-GO solicitou o pagamento dos emolumentos devidos pela parte interessada.

Conforme termo de audiência do evento nº 62, as partes não compuseram acordo.

O agravo de instrumento interposto pela parte requerida foi conhecido e provido, para reformar a decisão agravada e indeferir a tutela provisória de urgência requerida na petição inicial, evento nº 66.

O BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA apresentou contestação no evento nº 68, na qual apontou a preliminar de impugnação ao pedido de justiça gratuita.



Relatou que, diante da inadimplência confessa da parte autora, agiu no exercício regular de seu direito de credora e deu início ao procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade do bem, em estrita observância às diretrizes da Lei 9.514/97.

Afirmou que o cartório de registro de imóveis competente realizou múltiplas diligências nos endereços constantes no instrumento contratual, visando a intimação pessoal da autora para a purgação da mora. Destacou que, apesar de terem sido deixados avisos para comparecimento à serventia, a devedora permaneceu inerte, situação que legitimou a realização da notificação por meio de edital eletrônico, dotado de validade jurídica.

Salientou que, transcorrido o prazo sem o pagamento, a propriedade foi consolidada e foram promovidos o primeiro e o segundo leilões públicos, ambos com resultados negativos devido à falta de licitantes. Informou que tal cenário culminou na extinção da dívida e na quitação recíproca do contrato, ressaltando que o imóvel foi posteriormente arrematado por um terceiro de boa-fé em leilão particular.

Apontou que não há qualquer vício ou irregularidade nos atos cartorários e expropriatórios que embase a suspensão liminar, a anulação do procedimento ou a conversão em perdas e danos. Defendeu a plena validade das cláusulas firmadas, invocando o princípio da força obrigatória dos contratos.

Por fim, pugnou pela total improcedência dos pedidos.

Juntou documentos no evento nº 68.

A autora apresentou réplica no evento nº 77, na qual impugnou a contestação e reiterou os termos iniciais.

Intimados para que indicassem as provas que pretendiam produzir, a autora requereu o julgamento antecipado da lide no evento nº 83.

### **É o relatório. Decido.**

O processo encontra-se em ordem e as partes representadas, não havendo irregularidades ou nulidades a serem sanadas.

O feito permite julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, vez que os documentos juntados aos autos são suficientes para o convencimento do Juízo, ademais, as partes não pugnaram a produção de outras provas.

Ressalto que o processo teve tramitação normal e que foram observados os interesses dos sujeitos da relação processual quanto ao contraditório e ampla defesa. E ainda, que estão presentes os pressupostos processuais.

### **I – Preliminar.**

a) Impugnação a gratuidade de justiça.

O requerido afirmou que a parte autora não faz prova mínima de eventual condição de miserável na forma da lei. Todavia, o demandado não juntou documentos suficientes e hábeis a comprovar que a requerente não faz jus à assistência judiciária gratuita; logo a manutenção do benefício é medida que se impõe.

Dessa forma, rejeito a preliminar.



## II - Da consolidação da propriedade fiduciária.

A parte autora propôs a presente demanda sob o argumento que firmou contrato de financiamento imobiliário com pacto adjecto de alienação fiduciária com a parte requerida, tendo como garantia o imóvel localizado na Rua H-1, Quadra 01, Lote 18, Casa 01, Residencial Havai, Goiânia/GO. Por dificuldades financeiras, incorreu em inadimplência.

No entanto, foi surpreendida com a informação de que o imóvel havia sido leiloado e arrematado por terceiro, sem que tivesse sido notificada pessoalmente para purgar a mora ou sobre as datas dos leilões. Argumentou que a intimação por edital foi irregular e prematura e pretende a anulação do procedimento extrajudicial.

A parte requerida, por sua vez, sustentou que o procedimento de execução extrajudicial observou rigorosamente os ditames da Lei 9.514/97. Foram realizadas diversas tentativas de intimação pessoal da devedora, as quais restaram frustradas em razão de sua ausência, o que justificou a intimação por edital. Defendeu a regularidade das intimações acerca das datas dos leilões, enviadas para o endereço do contrato.

Dessa forma, a controvérsia dos autos está assentada sobre a legalidade do procedimento de constituição da autora em mora e consequente consolidação da propriedade do bem imóvel.

Com efeito, na hipótese de Escritura Pública de Compra e Venda garantida por alienação fiduciária, não quitado o valor das parcelas devido pelo devedor fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, seguindo-se a realização de leilão extrajudicial para a alienação do imóvel, o qual será realizado de acordo com o procedimento especial previsto na Lei nº 9.514/97, senão vejamos:

*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 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.*

Não realizado o pagamento do débito, será consolidada a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, que deverá realizar o leilão do imóvel dado em garantia, nos termos do artigo 27, da citada 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.*

Sendo garantido ao devedor fiduciante, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida,



somado aos encargos e despesas previstas nos §§ 2º e 2ºB do art. 27 da lei de regência.

Dito isso, em que pese a parte autora alegar que não foi pessoalmente notificado para pagar o valor devido, da cópia do procedimento extrajudicial (evento nº 1, arquivo 8), em especial nas certidões de notificação extrajudicial, vê-se que a intimação pessoal foi enviada para o endereço informado no contrato, no entanto a destinatária não foi localizada.

Vejamos:

Tendo em vista que a parte devedora não foi localizada no endereço informado, impedindo-se sua intimação pessoal, aplica-se o procedimento previsto na legislação de regência, que determina a realização da intimação por edital, o qual deverá ser publicado pelo prazo mínimo de três dias em jornal de maior circulação local ou, inexistindo imprensa diária no município, em jornal de comarca de fácil acesso.

O prazo para purgação da mora será contado a partir da data da última publicação do edital, conforme expressamente estabelece o referido diploma normativo.

Veja-se:

*§ 4º Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.*

Constatado o inadimplemento, consolidar-se-á a propriedade no patrimônio do credor fiduciário, que poderá buscar a posse direta do bem no prazo determinado na lei própria e aliená-lo, nos termos dos artigos 26 e 26-A da Lei nº 9.514/1997.

*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.*

(...)

Valor: R\$ 352.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª  
Usuário: FELIPE WOLFF MENDONÇA DE SOUZA - Data: 25/06/2026 15:42:38



*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.*

No caso em análise, diante das infrutíferas tentativas de intimação pessoal, foi realizada a intimação por edital, publicada no "Diário Registral", nos dias 28, 29 e 30 de julho de 2025.

No entanto, intimação por edital constitui medida excepcional, destinada a viabilizar a localização do devedor para fins de purgação da mora, somente sendo admitida quando frustradas as tentativas de intimação pessoal.

Diante do exposto, verifica-se que não foi observada a exigência legal de publicação do edital pelo período mínimo de três dias, em jornal de grande circulação local, ou, inexistindo imprensa diária, em jornal de comarca de fácil acesso, nos termos do § 4º do art. 26 da Lei nº 9.514/97.

Não há, nos autos, comprovação de que os editais tenham sido divulgados na imprensa local. Ao contrário, as publicações indicadas referem-se exclusivamente ao Diário Registral, publicado no ambiente eletrônico administrado pelo Registro de Imóveis do Brasil.

A divulgação do edital apenas no Diário Registral, embora represente avanço tecnológico e instrumento auxiliar de publicidade, não satisfaz, por si só, o comando expresso do



§ 4º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, que busca assegurar ampla publicidade ao ato, justamente porque se trata de providência extrema e que interfere diretamente na esfera patrimonial do devedor. O rigor da norma, portanto, mostra-se plenamente justificável.

Sobre o assunto:

**EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NOTIFICAÇÃO PARA PURGAR A MORA. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME:1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência para suspender leilões de bem imóvel dado em garantia fiduciária em execução extrajudicial. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:2. A questão em discussão consiste em saber se a notificação por edital para purgar a mora, realizada apenas no Diário Registral (Registro de Imóveis do Brasil - RIB), cumpre os requisitos legais do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997, para a validade do procedimento de consolidação da propriedade em alienação fiduciária. III. RAZÕES DE DECIDIR:3. A decisão agravada indeferiu a tutela de urgência, fundamentando-se na presunção juris tantum do registro da consolidação da propriedade na matrícula do imóvel, que indica a intimação dos devedores para purgar a mora, e no ônus da parte autora de comprovar vícios no procedimento, nos termos da Lei nº 9.514/1997.4. A parte agravante alega irregularidade na notificação por edital para purgar a mora, pois reside no mesmo endereço há 12 anos e não houve comprovação de tentativas de notificação pessoal ou publicação em jornal de grande circulação.5. Embora a presunção juris tantum do registro da consolidação da propriedade na matrícula exija que o devedor a desconstitua, a análise da íntegra do expediente administrativo revelou a ausência de intimação dos devedores na forma do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.6. A intimação por edital para purgar a mora exige publicação por, no mínimo, três dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária.7. A publicação exclusiva no Diário Registral (Registro de Imóveis do Brasil - RIB) não atende à exigência legal do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997, que busca garantir a ampla divulgação do ato, sendo esta modalidade de publicação prevista apenas para editais de leilão, conforme o art. 27, § 10, da mesma lei.8. O descumprimento da exigência legal de publicação adequada do edital de intimação para purgar a mora prejudica os devedores, que não tiveram a oportunidade de purgar a mora, o que vicia o procedimento de consolidação da propriedade.9. **A jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 4ª Região corrobora o entendimento de que a publicação do edital de intimação para purgar a mora deve seguir rigorosamente o disposto no art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.**10. O perigo de dano é evidente, decorrente dos prejuízos irreparáveis que podem advir aos autores com a continuidade dos atos de execução extrajudicial. IV.**

Valor: R\$ 352.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª  
Usuário: FELIPE WOLFF MENDONÇA DE SOUZA - Data: 25/06/2026 15:42:38



**DISPOSITIVO E TESE:**11. Agravo de instrumento provido. Tese de julgamento: 12. **A notificação por edital para purgar a mora em procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária deve observar rigorosamente o art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997, sendo insuficiente a publicação exclusiva em diário eletrônico do Registro de Imóveis do Brasil (RIB).** (TRF4, AG 5028995-12.2025.4.04.0000, 3ª Turma, Relator CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, julgado em 25/11/2025).

**EMENTA:** DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO POR EDITAL. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME:1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência para suspender leilões e atos de alienação de bem imóvel dado em garantia fiduciária, sob a alegação de ausência de intimação válida para purgação da mora. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:2. Há duas questões em discussão: (i) a validade da intimação por edital para purgação da mora, realizada exclusivamente em jornal eletrônico do sistema registral; e (ii) a suficiência das diligências para localização da devedora antes da intimação editalícia. III. RAZÕES DE DECIDIR:3. **A intimação por edital para purgação da mora foi considerada inválida, pois não atendeu à exigência do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997, que impõe a publicação por, no mínimo, 3 dias em jornal de maior circulação local. A publicação exclusiva no Diário Registral Eletrônico (Registro de Imóveis do Brasil - RIB) não é suficiente,** visto que o art. 27, § 10, da mesma lei, que permite a publicação eletrônica, se refere apenas a editais de leilão. Tal descumprimento legal prejudica a devedora, viciando o procedimento de consolidação da propriedade.4. O perigo de dano é reconhecido, pois os atos subsequentes à consolidação da propriedade em favor da Caixa Econômica Federal podem gerar prejuízos irreparáveis à agravante. IV. **DISPOSITIVO E TESE:**5. Agravo de instrumento parcialmente provido. Tese de julgamento: 6. **A intimação por edital para purgação da mora, prevista no art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997, exige publicação em jornal de maior circulação local, não sendo suficiente a divulgação exclusiva em diário eletrônico do sistema registral.** (TRF4, AG 5028477-22.2025.4.04.0000, 3ª Turma, Relator CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, julgado em 25/11/2025)

Em consulta às orientações disponibilizadas no próprio site do Registro de Imóveis do Brasil (<https://www.registrodeimoveis.org.br/orientacoes/editais-online>), observa-se que a base legal indicada para a modalidade de edital eletrônico diz respeito tão somente ao art. 27, § 10, da Lei nº 9.514/97, dispositivo este que disciplina exclusivamente a publicação dos editais de leilão, e não a intimação do devedor para purgar a mora.

O descumprimento da formalidade legal, consistente na ausência de publicação em



jornal de circulação local, acabou por prejudicar a devedora, que não teve assegurada a oportunidade adequada de purgar a mora. Tal irregularidade mostra-se suficiente para macular de vício o procedimento que culminou na consolidação da propriedade em favor do Banco requerido, relativamente ao imóvel em discussão.

A propósito:

*EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. INTIMAÇÃO POR EDITAL. PUBLICAÇÃO EXCLUSIVA EM DIÁRIO REGISTRAL ELETRÔNICO. INVALIDADE. NULIDADE DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente o pedido para anular procedimento de execução extrajudicial fundado em contrato de financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária, com suspensão de leilão do imóvel, em razão de vício na intimação por edital para purgação da mora. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se a publicação de edital de intimação para purgação da mora exclusivamente em Diário Registral Eletrônico satisfaz a exigência legal de publicação em jornal de maior circulação local, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A intimação pessoal do devedor fiduciante constitui regra no procedimento de consolidação da propriedade, sendo a intimação por edital medida excepcional, condicionada à certificação de local ignorado, incerto ou inacessível. 4. A legislação exige expressamente a publicação do edital em jornal de maior circulação local, não admitindo interpretação extensiva para autorizar substituição por meio eletrônico não previsto. 5. A previsão de publicação eletrônica constante do art. 27, § 10, da Lei nº 9.514/1997 aplica-se exclusivamente aos editais de leilão, não alcançando o edital de intimação para purgação da mora. 6. A utilização exclusiva de Diário Registral Eletrônico não atende à finalidade de ampla publicidade exigida para a intimação editalícia, comprometendo a eficácia comunicativa do ato. 7. O descumprimento da forma legal de publicação configura vício que invalida a intimação, impedindo a regular constituição da mora e a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. 8. A nulidade da consolidação da propriedade contamina os atos subsequentes, inclusive o leilão extrajudicial e eventuais efeitos dele decorrentes. 9. O Tema Repetitivo nº 1.132 do STJ refere-se à constituição em mora por notificação extrajudicial e não se aplica à disciplina da intimação por edital, que possui regime jurídico próprio. IV. DISPOSITIVO E TESE 10. Recurso conhecido e desprovido. Tese de julgamento: “1. A intimação por edital para purgação da mora, no âmbito da alienação fiduciária de imóvel, exige publicação em jornal de maior circulação local, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997. 2. A publicação exclusiva em Diário Registral Eletrônico não supre a exigência legal e invalida o procedimento*

Valor: R\$ 352.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª  
Usuário: FELIPE WOLFF MENDONÇA DE SOUZA - Data: 25/06/2026 15:42:38



de consolidação da propriedade. 3. A nulidade da intimação editalícia compromete os atos subsequentes, inclusive o leilão extrajudicial.” Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/1997, arts. 26, § 4º, e 27; CPC, art. 85, § 11. Referência: (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Cível -> Apelação Cível, 7ª Câmara Cível, 5607228-33.2025.8.09.0051, SÉRGIO MENDONÇA DE ARAÚJO - (DESEMBARGADOR), publicado em 22/05/2026 12:39:34)

**Ementa:** DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NULIDADE DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. VÍCIO NA NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente o pedido inicial em “Ação Declaratória De Nulidade De Registro De Consolidação De Propriedade Fiduciária C/C Pedido De Tutela Antecipada De Urgência”. Os apelados, devedores fiduciantes, alegaram vícios insanáveis no procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade do imóvel, especialmente na notificação por edital, que não foi publicada em jornal de grande circulação. A sentença reconheceu a nulidade do procedimento por inobservância da legislação e do contrato. O apelante busca a reforma da sentença, defendendo a regularidade da notificação por edital e a impossibilidade de purga da mora após a consolidação da propriedade. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO2. A questão em discussão consiste em saber se a notificação por edital, realizada exclusivamente por meio de publicação em Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, para fins de consolidação da propriedade fiduciária, é válida, observadas as exigências da Lei nº 9.514/97 e do contrato firmado entre as partes, e se é possível a purga da mora após a consolidação da propriedade. III. RAZÕES DE DECIDIR3. A Lei nº 9.514/97, em seu art. 26, § 4º, exige que a intimação por edital seja promovida mediante publicação, por, no mínimo, 3 (três) dias, em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária. 4. O contrato celebrado entre as partes (Cláusula 19ª, § 4º, alínea ‘D’) igualmente previa a exigência de publicação em jornal de grande circulação local. 5. A notificação editalícia realizada exclusivamente por meio de publicação no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico não supre a exigência legal e contratual de publicação em jornal impresso de grande circulação, configurando vício formal insanável. 6. A inobservância da forma prescrita em lei para a realização do ato de comunicação acarreta sua nulidade de pleno direito, contaminando todos os atos subsequentes, incluindo a consolidação da propriedade. 7. A regra da impossibilidade de purga da mora após a consolidação da propriedade (art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97) pressupõe a validade do ato consolidatório, o que não ocorreu no caso concreto. 8. Não há dolo processual apto a caracterizar litigância de má-fé por parte



do apelante, tratando-se de mero exercício do direito constitucional de recorrer.IV. DISPOSITIVO E TESE9. O recurso é desprovido.Teses de julgamento:1. A notificação por edital para purgação da mora em procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária exige publicação em jornal de maior circulação local, conforme art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/97 e disposições contratuais.2. A publicação de notificação editalícia exclusivamente em Diário do Registro de Imóveis Eletrônico não atende aos requisitos legais e contratuais, ensejando a nulidade da consolidação da propriedade fiduciária.3. A impossibilidade de purga da mora após a consolidação da propriedade fiduciária somente se aplica quando o ato consolidatório é válido e regular.Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 230; CPC, arts. 80, 85, § 2º, § 11, 487, I; L. nº 6.015/1973, art. 160; L. nº 9.514/97, arts. 26, § 3º, § 4º, 27, § 2º-B; L. nº 10.741/2003; L. nº 13.465/2017; L. nº 14.711/2023.Jurisprudências relevantes citadas: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.998.722/TO, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 13.03.2023, DJe 16.03.2023; TJ-GO 0332572-34.2012.8.09.0051, Rel. Ronnie Paes Sandre, 4ª Câmara Cível, DPub. 16.06.2023. Referência: (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Cível -> Apelação Cível, 10ª Câmara Cível, 5949593-32.2024.8.09.0029, DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD - (DESEMBARGADOR), publicado em 09/04/2026 13:23:03)

Reconhecida a nulidade do procedimento de intimação para purgação da mora, via edital, anula-se a consolidação da propriedade e todos os atos subsequentes, incluindo o leilão e a previsão de cobranças resultantes de ocupação do imóvel após a consolidação, nos termos do art. 37-A da Lei 9.514/1997.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para ANULAR o procedimento de execução extrajudicial do imóvel objeto do contrato informado nos autos, incluindo a consolidação da propriedade em nome do Banco requerido, bem como determinar o imediato cancelamento e a invalidação de todos os atos subsequentes à intimação viciada, em especial o leilão designado, extinguindo-se o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC.

Diante da sucumbência, condeno o requerido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor total da causa, consoante o art. 85, § 2º, do CPC.

Transitado em julgado, arquivem-se com as cautelas e anotações de praxe.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia/GO, data e hora da assinatura eletrônica.

**Raquel Rocha Lemos**  
Juíza de Direito  
(Em substituição - Portaria n. 336/2026)



Decisão assinada eletronicamente, conforme art. 1º, § 2º, III, 'a' da Lei nº 11.419/2006. Para conferência da autenticidade, utilize o código de validação do documento e acesse o site do TJ/GO.

Valor: R\$ 352.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível  
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª  
Usuário: FELIPE WOLUT MENDONÇA DE SOUZA - Data: 25/06/2026 15:42:38