



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS**  
Comarca de Goiânia – 30ª Vara Cível  
Gabinete do Juiz Rodrigo de Melo Brustolin

Autos 5623213-47.2022.8.09.0051

Autor(a): Renata Alves Barbosa

Ré(u): Banco Bradesco S/a

Vistos etc.

I – Tratam os autos de Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico c/c Tutela de Urgência movida por Renata Alves Barbosa em face de Banco Bradesco S.A, partes devidamente qualificadas.

Narra que em 18/5/2018 firmou contrato de compra e venda de imóvel, onde a ré figurou como credora fiduciária. Afirma que a partir de novembro de 2021, depois de ter pagado 40 (quarenta) parcelas, não conseguiu arcar com o pagamento das demais parcelas. Aduz que, com medo de perder o imóvel, dirigiu-se ao 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, onde o imóvel está registrado, e solicitou uma certidão do imóvel, momento em que foi informada que já teria sido iniciado um procedimento extrajudicial do bem, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Afirma que não foi intimada pessoalmente para purgar a mora, motivo pelo qual pugna pelo cancelamento do leilão e impedimento da consolidação da posse.

Concessão da tutela.

Citada, a requerida apresentou contestação. Bate validade do negócio jurídico, função social do contrato e pleiteia a improcedência da ação.

A autora impugnou a contestação.

Intimadas as partes, a autora requereu o julgamento antecipado da lide.

Vieram-me, então, os autos conclusos.

II – Compulsando os autos, verifico que foram observadas todas as formalidades legais exigíveis para a espécie, inexistindo irregularidades ou nulidades a serem sanadas.

Encontram-se presentes os pressupostos processuais e as condições da ação.

Sem preliminares, passo ao mérito.

A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é regida pela Lei 9.514/1997, norma especial que regulamenta todo procedimento em questão, inclusive as situações de consolidação da propriedade em nome do credor, na hipótese de inadimplemento do fiduciante.

Valor: R\$ 360.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível  
GOIÂNIA - 6ª UPJ VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: Luiz Antônio Lorena de Souza Filho - Data: 05/02/2024 17:56:32



No contrato de alienação fiduciária de imóvel regido pela Lei 9.514/97 é necessária a intimação pessoal do devedor para purgar a mora. Vejamos:

*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.*

A notificação via edital só se mostra devida após esgotadas as tentativas de localização pessoal, com a devida constatação de sua localidade ignorada, incerta ou inacessível, na forma do art. 26, §§ 3º e 4º, da Lei 9.514/97. Vejamos:

*§ 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).*

*§ 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.*

Da leitura da legislação transcrita, extrai-se que o devedor fiduciante, ao não adimplir as parcelas contratuais, deve ser constituído em mora pelo oficial de registro de imóveis, que o intima pessoalmente para satisfazer o débito das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, ou pelo correio, com aviso de recebimento. Entretanto, quando o devedor se encontrar em lugar incerto e não sabido, a intimação poderá ser feita por edital.

Da análise do caderno processual, em evento 59, não constam certidões que demonstram que o Oficial do Cartório compareceu três vezes no endereço do contrato contudo não conseguiu efetuar a intimação da autora. Constam apenas três citações por edital.

Assim, a instituição financeira não demonstrou que houve o esgotamento das tentativas de localização dos devedores antes de ser realizada a intimação por edital e sequer tentou promover a intimação pessoal por meio de correspondência, com aviso de recebimento.

Nesse sentido:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DECISÃO SURPRESA. CONSTITUIÇÃO EM MORA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. INTIMAÇÃO DA DEVEDORA FIDUCIANTE PARA A PURGAÇÃO DA MORA. EDITAL.*



AUSÊNCIA DE ESGOTAMENTO DE TODOS OS MEIOS PARA A INTIMAÇÃO PESSOAL. INVALIDADE DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL E DO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ALTERAÇÃO DO MONTANTE FIXADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. 1. Ação anulatória de leilão extrajudicial, tendo em vista supostas irregularidades ocorridas no procedimento de excussão de imóvel da devedora fiduciante, objeto de garantia de cédula de crédito bancário. 2. (...) 6. 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. 7. A intimação pessoal, por sua vez, pode ser realizada de 3 maneiras: i) por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis; ii) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou iii) pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida no art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97. 8. Na espécie, tem-se que o credor fiduciário sequer tentou promover a intimação pessoal da recorrida por meio dos correios, com aviso de recebimento, passando diretamente, após três tentativas de intimação pessoal pelo oficial cartorário, a promover a intimação por edital da mesma. 9. Ademais, a intimação por edital, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97, por ser medida extrema, exige que o fiduciante, seu representante legal ou procurador encontre-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o que não se confunde com a hipótese dos autos em que, realizadas as tentativas de intimação, não foi o oficial do Cartório recebido pela recorrida - por alegados motivos de doença e locomoção em cadeira de rodas -, mas confirmado, pelo funcionário que trabalha no edifício, que a mesma residia no local diligenciado. 10. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à razoabilidade e proporcionalidade do valor arbitrado a título de honorários advocatícios, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ. 11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 1.906.475/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 20/5/2021.)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE CONSOLIDAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO FIDUCIANTE PARA PURGAÇÃO DA MORA. IRREGULARIDADE. 1. No caso, não foram esgotados os meios para se efetivar a intimação pessoal do fiduciante, já que a intimação poderia ter sido feita por hora certa ou, ainda, por meio de correspondência postal, com aviso de recebimento. 2. A intimação por edital restringe-se, especificamente, às hipóteses em que o devedor fiduciante, seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível (artigo 26, parágrafo 4º). (...). APELO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA. (TJGO, Apelação Cível 0119034-28.2016.8.09.0051, Rel. Des(a). José Ricardo Marcos Machado, 5ª Câmara Cível, julgado em 05/09/2022, DJe de 05/09/2022)

APELAÇÃO. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. INTIMAÇÃO PARA PURGA DA MORA. EDITAL. ESGOTAMENTO DAS DILIGÊNCIAS. NÃO COMPROVAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. 1. A intimação por edital para fins de purgação da mora em procedimento de alienação fiduciária de imóvel é medida excepcional, devendo ser realizada após o esgotamento de todas as diligências possíveis para localizar o devedor. 2. Não restando comprovada no caso vertente que foram esgotadas as diligências para a localização do devedor, não há que se falar em intimação por edital, prevista no §4º, do artigo 26, da Lei 9.514/97. 3. Não observado o procedimento estatuído pela Lei 9.514/97 para consolidação da propriedade do bem imóvel em nome do credor fiduciante, correta a sentença que tornou sem efeito o referido ato e os subsequentes. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0183713-30.2017.8.09.0139, Rel. Des(a). REINALDO ALVES FERREIRA, Rubiataba - Vara Cível, julgado em 02/06/2023, DJe de 02/06/2023)

Assim, não tendo a instituição financeira esgotado todos as diligências possíveis para encontrar os devedores,



entendo que a etapa que envolve a intimação pessoal dos autores para purgar a mora, no prazo de quinze dias, conforme art. 26 da Lei Federal nº 9.514/97, não foi devidamente cumprida, devendo por isto ser reconhecida a nulidade desse ato e dos posteriores, visto estar espúria pelo vício na sua realização.

É o quanto basta.

III – Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial julgar procedente a pretensão inicial e anular a notificação extrajudicial para anular a notificação extrajudicial da autora, bem como os atos posteriores, tais como a consolidação da propriedade em poder do credor e a designação de leilão.

Condeno a parte requerida no pagamento das custas processuais, além de arcar com as custas finais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, conforme o art. 85, § 2º, do Código Processual Civil.

Publicada e registrada em meio eletrônico (Lei 11.419/06).

Intimem-se.

Transitada em julgado e ultimadas as providências necessárias, arquivem-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Rodrigo de Melo Brustolin

Juiz de Direito

