



Valor: R\$ 320.000,00  
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: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 23/02/2024 09:25:26



Valor: R\$ 320.000,00  
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: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 23/02/2024 09:25:26



Comarca de Goiânia

10ª Vara Cível

Núcleo de Aceleração de Julgamentos e Cumprimento de Metas de 1ª Instância

Autos: 5138332-71.2023.8.09.0051

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

Autor: **JOSÉ EDUARDO ALMEIDA PULGAS**

Réu: **BANCO BRADESCO S/A**

### SENTENÇA

Trata-se de AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE c/c INDENIZATÓRIA com PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA com pedido ALTERNATIVO DE PERDAS E DANOS com pedido de GRATUIDADE DE JUSTIÇA ajuizada por JOSÉ EDUARDO ALMEIDA PULGAS em desfavor do BANCO BRADESCO S.A., partes devidamente qualificadas nos autos.

Alega a parte autora, em suma, ter firmado com a requerida contrato de financiamento para aquisição de imóvel descrito na inicial.

Menciona que passou por dificuldades financeira que geraram o débito existente, tendo havido a consolidação da propriedade fiduciária, realização do leilão extrajudicial e arrematação do bem, por terceiro.

Contudo, afirma nulidade na sua intimação para purgação da mora, via edital, pela ausência de esgotamento de todas tentativas de intimação pessoal. Além disso, informa que não houve a intimação do autor para ter ciência do dia, hora e local do leilão do imóvel.

Desse modo, requereu: a) o de ferimento da tutela de urgência para a suspensão dos efeitos da intimação para purgação da mora e todos os atos posteriores a ela, mantendo o autor na posse do imóvel; b) a procedência do pedido de declaração de nulidade da intimação para purgação da mora e do leilão realizado, c) A procedência do pedido para condenar o requerido a pagar ao autor indenização por danos morais, no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais); d) alternativamente, a conversão da obrigação em perdas e danos, fazendo com que o requerido pague ao autor o valor de avaliação do imóvel subtraídas as prestações pendentes.

Juntou documentos

Foram concedidos os benefícios da justiça gratuita, e a concessão da tutela provisória de urgência pleiteada, indeferida em evento 16.

Regularmente citado, o banco réu apresentou contestação (evento 21), ocasião em arguiu, em suma, não haver qualquer irregularidade no procedimento extrajudicial a justificar a pretendida anulação, tendo em vista, a tentativa de localização nos endereços previstos no contrato, onde o oficial compareceu, e o requerente não foi localizado, razão pela qual foi intimado via edital. Alega ainda, a desnecessidade de intimação pessoal da data do leilão, já que este ocorreu anteriormente à lei n.º 13.465/17 que introduziu o art. 27, § 2º-A na lei nº 9.514/97. Postulou a improcedência e juntou documentos.

Valor: R\$ 320.000,00  
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: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 23/02/2024 09:25:26



Réplica à contestação apresentada em evento 22.

Instadas a especificarem provas, o réu não se manifestou, tendo o autor postulado pelo julgamento antecipado da lide (eventos 26 e 31).

Vieram-me os autos conclusos.

### **É o relatório. Fundamento e Decido.**

Em prelúdio, tenho por exercitável a decisão conforme o estado em que se encontra o processo, porquanto os elementos de instrução trazidos aos autos bastam à plena valoração do direito, estando o processo em ordem, apto a merecer conhecimento e julgamento antecipado, nos moldes do art. 355, I, do CPC.

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

Ressalta-se que a relação pactuada entre as partes não se enquadra como típica relação de consumo, sendo regida pela Lei 9.514/97 (Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências).

Como se vê, restou incontroverso nos autos que o autor celebrou contrato de financiamento com o banco réu, para aquisição do apartamento de número 1.502, bloco "D", sito no 15º andar do edifício Privê Parque das Hortências, situado à Rua T-36, no Setor Bueno, em Goiânia – GO, matrícula 83.115 e box de garagem de nº 13, situado na Rua T-36, Qd. 147, Lt. 03/08, no Setor Bueno, em Goiânia – GO.

Também incontroverso que, após o inadimplemento das parcelas do financiamento, o banco promoveu a consolidação da propriedade fiduciária e designou leilões para venda do imóvel em apreço.

A controvérsia cinge-se, essencialmente, em aferir se o réu observou as formalidades legais para a intimação, via edital, para purga da mora, consolidação da propriedade e leilão do imóvel que ocorreu nos dias 16.01.2017 e 23.01.2017.

Pois bem, a Lei nº 9.514/1997, antes da redação dada pela lei nº 14. 711/2023, estabelecia regramento em seu art. 26 para execução do contrato de alienação fiduciária, nos seguintes termos:

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 os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

[...]



§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo 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.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador 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 durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

Assim sendo, a lei parece bastante clara ao prever a intimação na pessoa do devedor, seu representante legal ou procurador para fins de purga da mora, quando qualquer um desses se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível deverá ser promovido a intimação por edital.

Da simples leitura do dispositivo acima transcrito, observa-se que local incerto e não sabido é um desconhecimento de ordem objetiva, em que se conhece o sujeito destinatário da intimação, mas não se sabe onde encontrá-lo em virtude da ausência de dados para a sua localização.

Neste compasso, ressalto que é dever do contratante fornecer corretamente seus dados na constituição da avença, bem como mantê-los atualizados até o término da execução do negócio jurídico, em observância aos princípios da boa-fé contratual e do *pacta sunt servanda*.

O procedimento de retomada extrajudicial do imóvel objeto de garantia do contrato deve observar estritamente os termos da legislação especial, de modo a não causar lesão a direito do devedor e para que ser harmonizem a função social do crédito e a garantia dos direitos individuais do devedor.

Desta feita, a validade da intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel, regrado pela lei n. 9.514/97, pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor.

E nesse sentido vem decidindo o C. Superior Tribunal de Justiça em casos semelhantes:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. INTIMAÇÃO DO FIDUCIANTE. PURGAÇÃO DA MORA. INTIMAÇÃO POR EDITAL. ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO DO MUTUÁRIO. NECESSIDADE. 1. **A exemplo do que ocorre nos procedimentos regidos pelo Decreto-Lei nº 70/66 e pelo Decreto-Lei nº 911/69, a validade da intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel, regrado pela Lei Nº 9.514/97, pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor.** 2. No caso dos autos, o próprio contrato de financiamento firmado entre as partes indicava o endereço residencial do mutuário, que foi ignorado para fins de intimação pessoal. 3. Recurso especial provido.? (STJ. 3ª TURMA



JULGADORA. REL. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. REsp 1367179 / SE. DJe 16/06/2014). Grifei.

Todavia, no presente caso, não foram esgotadas todas as possibilidades de localização do requerente/devedor antes que se procedesse com a intimação via edital, apontando irregularidades quanto à constituição em mora do autor.

Primeiramente, saliento que, a única prova real de tentativa de intimação pessoal do autor demonstra que, por única vez, houve diligência do Oficial no endereço informado no contrato, onde foi informado pelo porteiro do prédio, que o devedor não residia naquele local.

Desta forma, o credor não comprovou, antes do edital, que havia esgotado todos os meios para a localização do devedor. Ademais, não há relatórios de tentativas de intimação por hora certa ou ainda, por meio de correspondência postal.

Feitas tais considerações, a intimação por edital realizada (evento n. 21, arquivos 5, 6, 7, 8, 9 e 10), deu-se de forma irregular, posto que fora feita prematuramente, sem antes ter esgotado todos os meios de encontrar o devedor/autor para realizar a intimação pessoal.

Confira-se, a propósito, precedente do E. TJGO, em casos análogo:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA PARA ANULAÇÃO DO REGISTRO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR PARA A PURGAÇÃO DA MORA E SOBRE A REALIZAÇÃO DO LEILÃO. NULIDADE DAS NOTIFICAÇÕES VIA EDITAL. PLEITO CONSIGNATÓRIO PARCIALMENTE PROCEDENTE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. TEMA 1.076. 1. A Lei nº 9.514/1997, mais precisamente nos artigos 26 a 27, consagra a imprescindibilidade da intimação pessoal do devedor, a fim de que seja constituído em mora e possa ter a oportunidade de purgá-la e, ainda, para consolidar a propriedade em nome do credor fiduciário quando, então, dentro do prazo legal, será promovido leilão para a alienação do imóvel. [...]. **3. Não observada a exigência de prévia intimação pessoal do devedor fiduciário no processo expropriatório pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, para a purgação da mora, tendo ocorrido somente a publicação de edital para esse mister, bem como acerca da designação do leilão, é nulo o procedimento de execução extrajudicial a partir da notificação para a constituição do devedor em mora.** 4. No caso em análise, o teor das conversas lançadas na Ata Notarial demonstra que a ré/credora tinha ciência de que os autores haviam alienado o imóvel para terceira pessoa, de modo que embora não tenha emitido expressa anuência sobre a referida venda, era de se deduzir que a tentativa de intimação pessoal no endereço do contrato não lograria êxito, face a notícia de alienação do imóvel para terceiros, razão pela qual a ré/credora tinha a obrigação de, antes de promover a intimação via Edital, tentar localizar o endereço dos autores/devedores, a fim de viabilizar a intimação pessoal tanto a respeito do prazo de purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis Competente quanto sobre as datas designadas para a realização dos Leilões. [...] APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.” (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5449544- 21.2020.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR JEOVA SARDINHA DE MORAES, 6ª Câmara

Valor: R\$ 320.000,00  
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: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 23/02/2024 09:25:26



Cível, julgado em 06/06/2022, DJe de 06/06/2022).

Desta forma, vislumbra-se que a formalidade prevista na lei, qual seja, a constituição do devedor em mora, não foi satisfeita pela parte credora, o que conduz à anulação do referido ato jurídico e, conseqüentemente, reputam-se nulos os atos subsequentes praticados no procedimento extrajudicial.

Quanto à intimação do requerente do dia, hora e local dos leilões realizados nos dias 16.01.2017 e 23.01.2017, vindo o imóvel ser arrematado no 2º leilão. De acordo com o entendimento consolidado pelo C. STJ, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca do local, dia e hora da realização do leilão extrajudicial, realizado sob o rito da Lei nº 9.514/97, sob pena de invalidade da arrematação. Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. (...) 2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/97. **3. No âmbito do Decreto Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito 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 9.514/97.** 4. Recurso especial provido. (gn) (RECURSO ESPECIAL Nº 1.447.687 - DF 2014/0080873-8 - RELATOR :MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, j. 21.08.2014)

No tocante à anulação dos leilões, certo que também com relação a estes deveria ter havido inequívoca ciência da parte autora relativamente à sua designação. No entanto, no caso dos autos, não houve demonstração da pertinente notificação das datas, a fim de possibilitar a purga da mora. Desta feita, de rigor o reconhecimento da nulidade também deste ato.

Desta feita, não restando demonstrada a inequívoca ciência da parte autora quanto às datas de designação dos leilões extrajudiciais, evidente a nulidade do ato.

Com relação ao pedido de condenação da parte requerida ao pagamento de indenização por danos morais, o recurso não merece prosperar. É cediço que, na reparação por danos morais, o conceito de ressarcimento abrange duas forças: uma de caráter punitivo, visando castigar o causador do dano, pela ofensa que praticou; outra, de caráter compensatório, que proporcionará à vítima algum bem em contrapartida ao mal sofrido.

A indenização por danos morais é uma garantia de direitos individuais, inscrita na Constituição Federal, no art. 5º, incisos V e X, encontrando-se, também, assegurada nos Códigos Civil e de Defesa do Consumidor.

Nesse passo, observa-se que a reparabilidade dos danos morais se situa no fato de que a pessoa humana, além de ser titular de direitos patrimoniais, detém igualmente direitos atinentes a sua personalidade. Nosso ordenamento jurídico não poderá mesmo se conformar que tais direitos sejam impunemente violados.

Entretanto, não serão quaisquer sentimentos de incômodo e/ou de constrangimento que se consubstanciarão em danos morais, mas somente aqueles que se entranham na esfera íntima

Valor: R\$ 320.000,00  
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: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 23/02/2024 09:25:26



da pessoa como sensações contundentes e duradouras de dor, sofrimento ou humilhação. Nesse ponto, somente haverá direito à indenização por danos morais, independente da responsabilidade ser objetiva ou subjetiva, se houver um dano a se reparar, e o dano moral que deve ser indenizado é a dor pela angústia e pelo sofrimento relevante que cause grave humilhação e ofensa ao direito de personalidade.

Nesse aspecto, ausente qualquer comprovação de transtorno extraordinário, não havendo abalo psíquico ou ofensa à esfera íntima da parte autora, que caracterize o dano extrapatrimonial, considerando que as pequenas contrariedades da vida, os dissabores, aborrecimentos, não são tidos como causa de indenização econômica. Não bastam meros aborrecimentos a embasar pedido de indenização por danos morais.

No caso concreto, mostra-se descabida a concessão, tendo em vista, que é imprescindível esclarecer que, mesmo diante da irregularidade praticada pelo banco requerido no procedimento de consolidação da propriedade, em virtude da falta de notificação, a execução extrajudicial do imóvel decorreu de conduta imputável ao próprio autor, qual seja, a inadimplência contratual, não havendo que se falar em indenização por danos morais.

Ante o exposto, REJEITO o pedido da parte autora para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais.

Sem mais delongas, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a demanda para fins de declarar a nulidade do procedimento extrajudicial que consolidou a propriedade do imóvel matriculado sob o n. 83.115 e e box de garagem de nº 13, situado na Rua T-36, Qd. 147, Lt. 03/08, no Setor Bueno, em Goiânia – GO, em favor da requerida; e a nulidade dos leilões extrajudiciais que resultaram na alienação do imóvel já mencionado, devendo as partes voltarem ao status quo ante.

Em face da sucumbência recíproca, CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, ora fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do artigo do artigo 85, § 2º, do CPC.

Por sua vez, deverá a autora arcar com 10% das custas, além de honorários advocatícios do valor da causa, nos termos do art. 85, §2º, observado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, haja vista ser beneficiário da gratuidade de Justiça.

Oficie-se o Oficial de Registro de Imóveis respectivo para que efetive o cancelamento da averbação da referida matrícula, competindo à parte autora o devido encaminhamento.

Publicada e registrada nesta data. Intimem-se.

Opostos embargos de declaração, intime-se a parte contrária (embargado) para as contrarrazões, no prazo de 05 (cinco) dias.

Na hipótese de interposição de recurso apelação, intime-se a parte contrária para que ofereça contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias (CPC, art.1.010, § 1º).

Havendo recurso adesivo, intime-se a parte contrária para resposta ao recurso (CPC, art.1.010, § 2º)

Certificado o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com as baixas e cautelas de estilo.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.



(assinado eletronicamente)  
**FLÁVIA MORAIS NAGATO DE ARAÚJO ALMEIDA**  
Juíza de Direito em Auxílio

Decreto nº 24/2024

Valor: R\$ 320.000,00  
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: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 23/02/2024 09:25:26

