



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

PRIMEIRA TURMA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL N. 0838989-25.2025.8.23.0010

APELANTE: RODRIGO DE HOLANDA MENEZES JUCA

ADVOGADOS: OAB 317A-RR - RAFAEL DE ALMEIDA PIMENTA PEREIRA

APELADOS: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A E EDA COMÉRCIO E SERVIÇO LTDA.

ADVOGADOS: OAB 43774N-DF - GABRIEL ALVES PASSOS E OAB 1190N-RR - CLODEMIR CARVALHO DE OLIVEIRA

RELATOR: DES. ALMIRO PADILHA

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por RODRIGO DE HOLANDA MENEZES JUCÁ contra sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Boa Vista (EP. 98.1 dos autos de origem) que, nos autos da ação anulatória de consolidação de propriedade e leilão extrajudicial ajuizada contra BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A e EDA COMÉRCIO E SERVIÇO LTDA, julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Na origem, o autor alegou que, em virtude da formalização da Cédula de Crédito Bancário nº 19948643, ofertou em alienação fiduciária o imóvel registrado sob a Matrícula nº 43.125 do 1º Registro de Imóveis de Boa Vista/RR e sustentou a nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade promovido pelo credor, ao argumento de que as tentativas de intimação pessoal para purgação da mora foram realizadas exclusivamente no endereço do imóvel dado em garantia, embora a instituição financeira possuísse em sua base cadastral outro endereço residencial do devedor, situado

na cidade de São Paulo/SP. Pleiteou a procedência da demanda para anular a consolidação da propriedade (R-6) e a alienação subsequente à ré EDA Comércio e Serviço LTDA (AV-7), restabelecendo a propriedade ao autor.

Após a instrução, sobreveio sentença de improcedência. O magistrado considerou regulares as tentativas realizadas no endereço indicado no contrato e entendeu que o documento apresentado pelo autor para demonstrar a existência do endereço residencial em São Paulo indicaria consulta cadastral realizada apenas em 24/07/2025, data posterior aos procedimentos de consolidação e expropriação. Concluiu, ainda, pela validade da posterior alienação realizada à EDA, com fundamento no art. 54 da Lei nº 13.097/2015.

O autor opôs embargos de declaração (EP. 105.1 dos autos de origem), parcialmente acolhidos (EP. 116.1 dos autos de origem) apenas para correção de erro material relativo à data da consolidação da propriedade, sem alteração do resultado do julgamento.

Em suas razões recursais (EP 123.1 dos autos de origem), o apelante sustenta que o documento de EP 1.8 demonstra que o BRB possuía em seus cadastros o endereço residencial situado em São Paulo e que a data de 24/07/2025 corresponde à emissão da declaração, e não à inclusão do endereço na base de dados. Afirma que, embora dispusesse dessa informação, o credor restringiu todas as tentativas de localização ao imóvel dado em garantia, consistente em terreno sem edificação, recorrendo posteriormente ao edital sem prévio esgotamento das diligências destinadas à localização pessoal. Requer, ao final, a reforma da sentença e a declaração de nulidade da consolidação da propriedade e dos atos subsequentes.

Certificada a tempestividade do recurso e a adequação do preparo (EP. 124.1 dos autos de origem).

Em contrarrazões, o BRB defende a manutenção da sentença, reiterando a regularidade das diligências realizadas no endereço contratualmente indicado (EP. 7.1 deste recurso). A EDA, por sua vez, suscita preliminar de ausência de dialeticidade, ao

argumento de que o recurso não enfrentaria os fundamentos relativos à proteção da terceira adquirente de boa-fé e ao princípio da concentração dos atos na matrícula, requerendo, no mérito, a manutenção da sentença (EP. 8.1 deste recurso).

É o relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento eletrônico.

Data constante no sistema.

Des. Almiro Padilha

Relator



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

PRIMEIRA TURMA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL N. 0838989-25.2025.8.23.0010

APELANTE: RODRIGO DE HOLANDA MENEZES JUCA

ADVOGADOS: OAB 317A-RR - RAFAEL DE ALMEIDA PIMENTA PEREIRA

APELADOS: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A E EDA COMÉRCIO E SERVIÇO LTDA.

ADVOGADOS: OAB 43774N-DF - GABRIEL ALVES PASSOS E OAB 1190N-RR - CLODEMIR CARVALHO DE OLIVEIRA

RELATOR: DES. ALMIRO PADILHA

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

I. VOTO PRELIMINAR

A apelada EDA COMÉRCIO E SERVIÇO LTDA sustenta que a apelação não deve ser conhecida por violação ao princípio da dialeticidade, ao fundamento de que o recorrente teria deixado de enfrentar os fundamentos da sentença relacionados à proteção da terceira adquirente de boa-fé e à incidência do art. 54 da Lei nº 13.097/2015.

A preliminar não merece acolhimento.

O princípio da dialeticidade exige que as razões recursais estabeleçam correlação com os fundamentos da decisão recorrida e indiquem as razões pelas quais se pretende sua reforma, conforme os arts. 1.010, II e III, e 932, III, do Código de Processo Civil.

Na hipótese, o apelante questiona diretamente a premissa que sustenta os capítulos de improcedência da sentença: a regularidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade.

Com efeito, a sentença considerou regular a posterior alienação realizada à EDA porque reconheceu, anteriormente, a validade da consolidação da propriedade em favor do

BRB. O próprio pronunciamento recorrido consignou que “a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária afasta a alegação de vício no título translativo”.

Ao sustentar a nulidade da intimação para purgação da mora e, por consequência, da consolidação da propriedade e dos atos posteriores, o apelante questiona precisamente a premissa jurídica da qual deriva a validade da transmissão posterior.

Há, portanto, efetivo confronto entre as razões recursais e os fundamentos determinantes da sentença, sendo suficiente a motivação apresentada para permitir a compreensão da controvérsia e o exercício do contraditório.

Assim, **rejeito a preliminar.**

Não havendo outras preliminares ou prejudiciais pendentes de apreciação, passo ao exame do mérito.

II. VOTO DE MÉRITO

A controvérsia de mérito cinge-se em verificar a validade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária sobre o imóvel de Matrícula nº 43.125 do 1º Registro de Imóveis de Boa Vista/RR e a consequente higidez da alienação extrajudicial realizada em favor da ré EDA Comércio e Serviço LTDA, sob a ótica da regularidade da notificação para purgação da mora.

Pois bem.

O procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária atribui especial relevância à ciência pessoal do devedor acerca da mora, pois é a partir dessa comunicação que lhe é conferida a oportunidade de impedir a perda definitiva de sua posição jurídica sobre o imóvel.

Por essa razão, a Lei nº 9.514/1997 estabelece a intimação pessoal como regra e reserva a intimação por edital às hipóteses excepcionais em que o devedor se encontre em local ignorado, incerto ou inacessível.

A natureza subsidiária da intimação ficta vem sendo reiteradamente reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça.

No REsp nº 1.367.179/SE, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 03/06/2014, a Terceira Turma assentou que a validade da intimação por edital pressupõe o esgotamento das possibilidades de localização do devedor e reconheceu a

nulidade do procedimento em hipótese na qual endereço residencial conhecido pelo credor não havia sido utilizado para a tentativa de intimação.

Posteriormente, no REsp nº 1.906.475/AM, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, a Terceira Turma reafirmou a excepcionalidade do edital, reconhecendo que o credor, tendo conhecimento de endereço no qual poderia tentar localizar pessoalmente a devedora, não poderia optar diretamente pela comunicação ficta.

O entendimento permanece atual. Em março de 2026, a Quarta Turma decidiu:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. INTIMAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. NECESSIDADE DE ESGOTAMENTO DAS TENTATIVAS DE INTIMAÇÃO PESSOAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE E LEILÕES SUBSEQUENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O art. 26, §§ 3º e 3º-A, da Lei 9.514/1997 dispõe que a intimação do devedor fiduciante para purgação da mora deve ser realizada prioritariamente de forma pessoal (por oficial de registro ou pelo correio com aviso de recebimento), com, ao menos, duas tentativas no endereço por ele fornecido, admitindo-se posteriormente a intimação por hora certa, em caso de suspeita de ocultação, e apenas em último caso a intimação por edital, quando o devedor estiver em local ignorado, incerto ou inacessível. 2. **A jurisprudência do STJ entende que a intimação por edital, para fins de purgação da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel regido pela Lei 9.514/1997, pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de intimação pessoal do devedor.** 3. No caso concreto, houve apenas uma diligência no endereço residencial constante do contrato e correspondente ao imóvel dado em garantia, uma diligência em endereço distinto e outra que nem sequer foi realizada porque o endereço fornecido era inexistente, sem comprovação de envio de carta registrada com aviso de recebimento e sem realização de intimação por hora certa, de modo que não se configurou o esgotamento das tentativas de intimação pessoal exigido pela lei e pela jurisprudência. 4. **Reconhecido o vício da intimação para purgação da mora, impõe-se a anulação da consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário e dos atos subsequentes, nos termos da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça.** 5. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: 00000000000002925916 MG 2025/0159758-5, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 30/03/2026, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJEN 08/04/2026)

Em junho de 2026, a Terceira Turma voltou a reconhecer que a ausência de esgotamento das diligências pessoais torna inválida a notificação editalícia e, conseqüentemente, os atos posteriores de consolidação. Vejamos:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. VEDAÇÃO AO REEXAME DE FATOS E PROVAS (SÚMULA 7/STJ). I. CASO EM EXAME1. O recurso. Agravo interno interposto pelo Agravante contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial manejado em ação de anulação de consolidação de

propriedade em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, por alegada irregularidade na intimação do devedor para purgar a mora e na notificação da data de leilão extrajudicial. 2. Fato relevante. Discute-se a validade da intimação por edital e a necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data do leilão, conforme a Lei nº 9.514/1997, após as alterações da Lei nº 13.465/2017.3. As decisões anteriores. Pedido julgado improcedente em primeiro grau. Em apelação, o Tribunal local deu provimento ao recurso, declarando a nulidade da notificação extrajudicial e dos atos subsequentes, incluindo a consolidação da propriedade em favor do credor e a designação de leilão.4. A decisão agravada. O recurso especial do Agravante foi inadmitido, permanecendo hígido o acórdão que reconheceu a nulidade do procedimento por ausência de esgotamento das diligências para intimação pessoal antes da notificação por edital.II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO5. A questão em discussão consiste em saber se, no procedimento de alienação fiduciária de bem imóvel, é imprescindível a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data do leilão extrajudicial, após a vigência da Lei nº 13.465/2017, e se é válida a notificação por edital sem o prévio esgotamento das tentativas de intimação pessoal.6. A questão em discussão consiste também em saber se o exame da viabilidade da intimação por edital demanda reexame do conjunto fático-probatório, hipótese vedada em recurso especial (Súmula 7/STJ), e se é aplicável, no caso, a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.III. RAZÕES DE DECIDIR7. A partir da Lei nº 13.465/2017, **a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data do leilão extrajudicial, prevista na Lei nº 9.514/1997, tornou-se necessária, ainda que previamente intimado para purgar a mora; a dispensa somente é possível quando frustradas as tentativas de intimação pessoal, admitindo-se, então, a notificação por edital**.8. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência consolidada, ao exigir o esgotamento dos meios para a intimação pessoal antes da notificação por edital, reconhecendo a nulidade do procedimento quando não observada essa exigência.9. A aferição da suficiência das diligências realizadas para a intimação pessoal e da viabilidade da intimação por edital demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.IV. DISPOSITIVO10. Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no REsp: 000000000000002226602 GO 2025/0139968-0, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 30/06/2026, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 03/07/2026)

É importante delimitar o alcance desse entendimento. Não se exige do credor a realização de diligências indefinidas ou a pesquisa indiscriminada de todos os endereços potencialmente existentes em bases públicas ou privadas antes da intimação por edital. O que se exige é a utilização dos meios razoavelmente disponíveis para a tentativa de localização pessoal, especialmente daqueles que se encontram ao alcance imediato do próprio credor.

A distinção é relevante para o caso concreto. As certidões apresentadas demonstram que foram realizadas seis diligências, nos dias 12, 15 e 16 de maio e 17, 21 e 22 de novembro de 2023. Contudo, todas elas se restringiram ao mesmo local: o endereço do imóvel dado em garantia.

Vale destacar que o imóvel não consistia em residência edificada, apartamento,

estabelecimento comercial ou qualquer outro local em que, ordinariamente, se pudesse esperar encontrar o devedor. A própria documentação dos autos revela tratar-se de lote de terras urbano sem edificação, isto é, terreno nu, circunstância expressamente destacada nas razões recursais.

Assim, embora numericamente tenham sido realizadas diversas tentativas, todas reproduziram a mesma diligência materialmente ineficaz: a procura do devedor em terreno sem construção. A mera repetição do ato no mesmo local, em datas distintas, não equivale, por si só, ao efetivo esgotamento dos meios razoáveis de localização pessoal.

A exigência jurisprudencial de prévia tentativa de localização não pode ser examinada apenas sob perspectiva quantitativa. O que importa é a idoneidade concreta das diligências realizadas. Se todas as tentativas recaem sobre local desprovido de edificação e, portanto, sem aparência de residência efetiva, a reiteração sucessiva nesse mesmo endereço pouco acrescenta à busca pessoal do destinatário.

Nesse ponto, assume especial relevância a Declaração Completa de Dados Pessoais apresentada no EP 1.8. O documento foi emitido pelo próprio BRB e registra, expressamente, como “Endereço Residencial” do autor a Avenida Washington Luís, Santo Amaro, São Paulo/SP, além do telefone celular com DDD 11.

A sentença concluiu que essa informação teria ingressado nos cadastros da instituição somente em 24/07/2025. Entretanto, o documento não estabelece essa premissa.

A data de 24/07/2025 é identificada expressamente como “Data de Emissão” da declaração. Ao final do documento, a autenticação eletrônica registra a solicitação da declaração pelo titular, naquela mesma data, por meio do canal mobile. Não há nesses elementos demonstração de que o endereço residencial tenha sido inserido ou alterado naquela oportunidade.

Além disso, a própria declaração informa a origem dos dados constantes da base institucional, circunstância utilizada pelo autor desde a fase de conhecimento para sustentar que as informações haviam sido obtidas pela instituição financeira no início da relação bancária.

Mais relevante, contudo, é que a instituição financeira, titular e administradora

de sua própria base de dados, não apresentou em contestação histórico cadastral, registro de alteração, log do sistema ou qualquer outro elemento destinado a demonstrar que o endereço residencial de São Paulo somente passou a constar de seus registros em 24/07/2025.

Em sua defesa, o BRB sustentou essencialmente que o endereço constante do contrato correspondia ao imóvel dado em garantia e que as diversas diligências ali realizadas seriam suficientes para autorizar o edital.

Quanto ao dado existente em sua própria base cadastral, limitou-se a afirmar que informações dessa natureza poderiam ser alteradas pelo cliente, sem demonstrar que isso efetivamente tivesse ocorrido no caso concreto ou em qual data.

Tratando-se de informação inserida no sistema mantido pela própria instituição financeira e tendo o autor apresentado documento emitido pelo credor indicando outro endereço residencial, incumbia ao BRB, por força dos arts. 336, 341 e 373, II, do CPC, apresentar na primeira oportunidade processual os elementos existentes em sua esfera de disponibilidade aptos a afastar essa conclusão.

Encerrada a fase postulatória sem apresentação dessa demonstração, não é possível atribuir à mera data de emissão da declaração significado que o próprio documento não contém, nem construir posteriormente a premissa fática de que teria ocorrido atualização cadastral naquela ocasião.

Tem-se, portanto, como estabelecido para o julgamento que, quando promovido o procedimento de excussão da garantia, o credor dispunha de outro endereço residencial do devedor em sua base de dados.

A partir dessa premissa, a solução jurídica decorre diretamente da orientação do Superior Tribunal de Justiça.

Se o credor tinha conhecimento de outro endereço residencial apto à tentativa de localização pessoal, não era suficiente repetir sucessivamente as diligências apenas no endereço do imóvel dado em garantia e, diante do insucesso, considerar automaticamente o devedor em local ignorado.

O próprio art. 26, § 4º-B, da Lei nº 9.514/1997 estabelece que a presunção de que o devedor se encontra em local ignorado somente ocorre quando não for encontrado

no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenha fornecido por último.

Não se exigia do BRB investigação ampla em cadastros externos. Bastava, no caso, consultar adequadamente sua própria base de dados e utilizar o endereço residencial que nela constava. A providência era simples, razoável e diretamente compatível com a finalidade do art. 26 da Lei nº 9.514/1997. Somente após frustrada também essa possibilidade seria possível concluir pelo efetivo desconhecimento do paradeiro do devedor e, então, utilizar a intimação ficta.

A situação difere, portanto, daquela apreciada no AgInt no REsp nº 1.939.507/ES, invocado pelo BRB, em que as tentativas ocorreram no endereço efetivamente fornecido pelo devedor e não havia outro endereço residencial conhecido e ignorado pelo credor. A própria jurisprudência do STJ distingue expressamente as hipóteses em que o credor procura o devedor nos endereços disponíveis daquelas em que deixa de utilizar endereço residencial de que possui conhecimento.

Assim, as tentativas realizadas exclusivamente no imóvel dado em garantia não satisfizeram, nas particularidades destes autos, a exigência de prévia busca pessoal.

Impõe-se, portanto, reconhecer que a intimação por edital foi prematura e, consequentemente, inválida.

O vício atinge a própria constituição regular do procedimento de consolidação. Por essa razão, devem ser desconstituídos a consolidação da propriedade em favor do BRB e os atos subsequentes que dela dependem.

Nesse aspecto, também não prevalece a alegação de proteção da aquisição realizada pela Apelada EDA.

A validade da transmissão efetuada pela instituição financeira pressupunha que o BRB tivesse adquirido regularmente a propriedade plena por meio do procedimento previsto na Lei nº 9.514/1997. Reconhecida a nulidade da intimação que antecedeu a consolidação, desaparece o suporte jurídico do título posteriormente transmitido.

O Superior Tribunal de Justiça possui orientação específica nesse sentido, reconhecendo que o vício da notificação para purgação da mora determina não somente a anulação da consolidação da propriedade, mas também dos atos subsequentes de transmissão do imóvel. No AgInt nos EDcl no AREsp nº 1.998.722/TO, a Quarta Turma

assentou que, anulada a consolidação, também é inválida a posterior alienação realizada pelo credor fiduciário. Vejamos:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL ADQUIRIDO MEDIANTE CONTRATO DE MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/97. IRREGULARIDADE NA NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES. ARREMATAÇÃO POSTERIOR. NULIDADE. VALOR DA CAUSA. PRETENSÃO ECONÔMICA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Este Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que, no caso de execução extrajudicial da Lei nº 9.514/97, diante do vício da notificação para purgação da mora impõe-se a anulação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. **2. Anulada a consolidação da propriedade, é nula também a arrematação posterior, na qual é adquirido bem irregularmente alienado pelo credor fiduciário, ante a existência de manifesto prejuízo.** 3. A jurisprudência desta Corte Superior orienta que "o valor da causa deve equivaler, em princípio, ao conteúdo econômico a ser obtido na demanda, ainda que o provimento jurisdicional buscado tenha conteúdo meramente declaratório" (AgInt no REsp n. 1.698.699/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/2/2018, DJe de 23/2/2018). 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1998722 TO 2021/0319972-3, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 13/03/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/03/2023)

Esse entendimento foi novamente utilizado pela mesma Turma em julgamento AgInt no AREsp: 000000000000002925916 MG 2025/0159758-5 supratranscrito.

A boa-fé da adquirente não tem aptidão para convalidar o título originário que autorizava a disposição do imóvel, sem prejuízo de eventual pretensão própria decorrente da relação estabelecida com a instituição financeira.

Por essas razões, voto pelo conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença e julgar procedentes os pedidos iniciais, declarando a nulidade da intimação por edital para purgação da mora e, por consequência, do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária referente ao imóvel objeto da Matrícula nº 43.125 do 1º Registro de Imóveis de Boa Vista/RR, bem como dos atos subsequentes dela decorrentes, inclusive da alienação realizada à EDA COMÉRCIO E SERVIÇO LTDA, determinando o cancelamento dos respectivos registros e averbações e o restabelecimento da situação registral anterior ao procedimento viciado.

Em razão da reforma integral da sentença, **inverto os ônus sucumbenciais**, condenando as partes rés ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, mantido o percentual de 15% sobre o valor atualizado da causa fixado na

origem.

É como voto.

Boa Vista/RR, 17 de setembro de 2026.

Des. Almiro Padilha
Relator



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

PRIMEIRA TURMA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL N. 0838989-25.2025.8.23.0010

APELANTE: RODRIGO DE HOLANDA MENEZES JUCA

ADVOGADOS: OAB 317A-RR - RAFAEL DE ALMEIDA PIMENTA PEREIRA

APELADOS: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A E EDA COMÉRCIO E SERVIÇO LTDA.

ADVOGADOS: OAB 43774N-DF - GABRIEL ALVES PASSOS E OAB 1190N-RR - CLODEMIR CARVALHO DE OLIVEIRA

RELATOR: DES. ALMIRO PADILHA

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. INTIMAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA. EDITAL. EXISTÊNCIA DE OUTRO ENDEREÇO RESIDENCIAL CONHECIDO PELO CREDOR. AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA. MEDIDA EXCEPCIONAL. NULIDADE DO PROCEDIMENTO E DOS ATOS SUBSEQUENTES. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados em ação anulatória de consolidação de propriedade fiduciária e de alienação posterior do imóvel.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se o recurso atende ao princípio da dialeticidade; e (ii) saber se, existindo outro endereço residencial do devedor conhecido pela instituição financeira, as tentativas de intimação realizadas exclusivamente no endereço do imóvel dado em garantia são suficientes para autorizar a posterior intimação por edital prevista no art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

III. Razões de decidir

3. A apelação enfrenta a premissa determinante da sentença ao questionar a validade do

procedimento de consolidação da propriedade, da qual decorre a validade da transmissão posterior à terceira adquirente, inexistindo violação ao princípio da dialeticidade.

4. A intimação por edital no procedimento de consolidação da propriedade fiduciária constitui medida excepcional, cuja utilização pressupõe a realização das diligências razoavelmente disponíveis para a localização pessoal do devedor.

5. Não se exige do credor pesquisa indefinida de possíveis endereços, mas não se considera esgotada a tentativa de localização quando a instituição financeira restringe as diligências ao imóvel dado em garantia, embora disponha de outro endereço residencial em sua própria base cadastral.

6. Documento emitido pelo próprio credor registra endereço residencial do devedor em localidade diversa. A data nele indicada corresponde à emissão da declaração, não havendo demonstração de que represente o momento de inclusão ou alteração da informação cadastral.

7. Incumbia à instituição financeira, que detém o histórico de sua própria base de dados, apresentar oportunamente os elementos destinados a demonstrar eventual inclusão posterior do endereço, não sendo suficiente alegação genérica sobre a possibilidade de alteração cadastral.

8. A ausência de tentativa de intimação no outro endereço residencial conhecido torna prematura a utilização do edital e acarreta a nulidade da consolidação da propriedade e dos atos subsequentes.

9. Reconhecida a invalidade da consolidação, a posterior aquisição por terceiro não subsiste, pois a boa-fé não convalida título derivado de procedimento extrajudicial viciado, sem prejuízo de eventual pretensão própria da adquirente contra o alienante.

IV. Dispositivo e tese

Recurso conhecido e provido. Tese de Julgamento: “1. A intimação por edital prevista no art. 26 da Lei nº 9.514/1997 somente é válida após a realização das diligências razoavelmente disponíveis para a localização pessoal do devedor. 2. O conhecimento, pelo credor fiduciário, de outro endereço residencial do devedor impede a utilização do edital

enquanto não realizada tentativa de intimação nesse endereço. 3. A nulidade da intimação para purgação da mora contamina a consolidação da propriedade fiduciária e os atos de alienação dela decorrentes. "

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, acordam os Desembargadores da Primeira Turma Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, à unanimidade de votos, **em conhecer do recurso e dar-lhe provimento**, nos termos do voto do Relator.

Participaram do julgamento os Desembargadores Almiro Padilha (Relator), Elaine Bianchi e Mozarildo Cavalcanti (Julgadores).

Boa Vista/RR, 17 de setembro de 2026.

Des. Almiro Padilha

Relator