

Órgão	5ª Turma Cível
Processo N.	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0706245-09.2026.8.07.0000
AGRAVANTE(S)	VALDENIO CRISTALDA
AGRAVADO(S)	BANCO SANTANDER (BRASIL) SA
Relatora	Desembargadora LEONOR AGUENA
Acórdão Nº	2128323

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INADIMPLEMENTO. INTIMAÇÃO POR EDITAL. ESGOTAMENTO DAS TENTATIVAS DE LOCALIZAÇÃO. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE. REVOGAÇÃO DA TUTELA. RECURSO DESPROVIDO.

CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação anulatória, na qual o autor busca invalidar procedimento de execução extrajudicial de imóvel dado em alienação fiduciária. Alega ausência de notificação para purgação da mora e para ciência do leilão, apesar de inadimplência confessada. Requer a suspensão dos leilões e manutenção na posse do bem.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO

- I. Verificar a regularidade do procedimento de execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente.
- II. Analisar a validade da intimação por edital diante da não localização do devedor.
- III. Examinar a presença dos requisitos para concessão de tutela de urgência para suspender os leilões.

RAZÕES DE DECIDIR

1. O inadimplemento do contrato pelo devedor autoriza a instauração do procedimento extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/1997.
2. Restou comprovado que foram realizadas tentativas de intimação pessoal do devedor, sem êxito, em razão de se encontrar em local ignorado.
3. A intimação por edital foi regularmente promovida, após esgotadas as tentativas de localização, em conformidade com o art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.
4. Decorrido o prazo legal sem purgação da mora, houve a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.
5. Inexistem elementos que evidenciem ilegalidade no procedimento extrajudicial ou violação ao direito de defesa do devedor.
6. Ausentes os requisitos da probabilidade do direito e do perigo de dano, não se justifica a concessão de tutela de urgência.
7. Pedido de manutenção da posse não conhecido, por ausência de apreciação na origem.

DISPOSITIVO E TESE

Recurso conhecido e desprovido. Revogada a tutela concedida em caráter liminar. Agravo interno prejudicado.

Tese:

1. É válida a intimação por edital para purgação da mora na alienação fiduciária de imóvel quando esgotadas as tentativas de localização do devedor.
2. A regular observância do procedimento previsto na Lei nº 9.514/1997 afasta a alegação de nulidade para realização de leilão extrajudicial.

LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA CITADAS

Lei nº 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º e 4º, e 27.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, LEONOR AGUENA - Relatora, ANA CANTARINO - 1º Vogal e MARIA IVATÔNIA - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora LUCIMEIRE MARIA DA SILVA, em proferir a seguinte decisão: CONHECER. REVOGAR A CONCESSÃO DA LIMINAR. NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. JULGAR PREJUDICADO O AGRAVO INTERNO. UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 28 de maio de 2026

Desembargadora LEONOR AGUENA
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de antecipação de tutela recursal interposto pela autor Valdênio Cristalda contra a decisão do Juízo da 1ª Vara Cível de Brasília (autos n. 0707934-85.2026.8.07.0001, id 265980771) que, na Ação Anulatória, indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, ao fundamento de ausência de seus requisitos autorizadores para sua concessão, visto não se manifestar ilegalidade perpetrada pelo réu que, com o leilão extrajudicial do imóvel “sub judice”, persegue a satisfação de seu crédito concedido ao autor.

Assevera que adquiriu o imóvel situado na SHIN CA 08, Ed. Premier, Torre IV, apartamento 10, pelo valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), financiando o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser pago em 360 (trezentos e sessenta) parcelas de R\$ 1.176,02 (um mil, cento e setenta e seis reais e dois centavos) ao agravado, Banco Santander Brasil S.A.

Alega que, em razão de dificuldades financeiras decorrentes de processo de divórcio, deixou de adimplir as prestações a partir de 14/06/2025, acumulando débito correspondente a 9 (nove) parcelas, o que totaliza R\$ 10.584,00 (dez mil, quinhentos e oitenta e quatro reais).

Destaca que, apesar do saldo devedor corresponder a R\$ 93.042,52 (noventa e três mil e quarenta e dois reais e cinquenta e dois centavos), não houve notificação prévia e formal para purgação da mora nem comunicação sobre a consolidação da propriedade em favor do credor, em afronta ao procedimento previsto na Lei 9.514/1997.

Aduz que tomou conhecimento, por terceiros, de que o imóvel seria levado a leilão extrajudicial, com primeira hasta designada para a data de 20 de fevereiro, às 9h50, e segunda hasta para o dia 24 de fevereiro de 2026, sem que tivesse sido notificado.

Alude sobre a inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, VIII do Código de Defesa do Consumidor, em razão da impossibilidade de produção de prova negativa quanto à ausência de notificação.

Afirma que o imóvel está descrito de forma errônea para ser levado à leilão, gerando nulidade do procedimento.

Sustenta que, conforme entendimento consolidado do STJ, é exigida a notificação específica do devedor para ciência da alienação extrajudicial, ainda que haja notificação anterior quanto à mora.

Requeru a concessão de tutela antecipada recursal para determinar a suspensão imediata dos procedimentos de execução e dos leilões agendados para os dias 20/02/2026 e 24/02/2026, bem como a manutenção da posse do agravante até decisão final.

No mérito, requer o provimento do recurso para confirmar os efeitos da concessão da tutela pleiteada.

O douto Desembargador de Plantão concedeu a antecipação da tutela para suspender o leilão agendado para o dia 20/02/2026, fundado na gravidade e da irreversibilidade da medida executória, sobretudo diante das possíveis nulidades apontadas pelo devedor.

Intimado o agravado para apresentar suas contrarrazões (id 81229895), informa que o próprio agravante confessa a inadimplência contratual.

Relata que, nos termos das certificações do 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Anexos do Paranoá/DF, os devedores Fiduciantes encontravam-se em local ignorado.

Menciona que, em 21, 22 e 23/10/2025, foram publicados os Editais de Intimação no jornal “CORREIO BRAZILIENSE” e no dia 11/11/2025, decorreu o prazo para a purgação da mora, sem que os devedores fiduciantes efetuassem o pagamento das prestações em atraso.

Salienta que com a apresentação do recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos, o Serviço Registral promoveu a averbação da consolidação da propriedade do referido imóvel em 21/11/2025, de acordo com a lei n. 9.514/97.

Requer o não provimento do recurso para manter integralmente a decisão do Juízo *a quo* (id 82088592).

O agravado interpôs Agravo Interno para revogar a antecipação da tutela concedida liminarmente ao agravante (id 82088909).

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora LEONOR AGUENA - Relatora

Trata-se na origem de Ação Anulatória com pedido de tutela de urgência visando anular procedimento expropriatório de execução de alienação fiduciária extrajudicial de bem imóvel sito na SHIN, quadra CA-08, Ed. Premier, Torre 4, Apartamento 10, Bloco A, com 97,86m², vagas de garagens 116 e 118 (descobertas), Brasília/DF, matrícula imobiliária nº: 105.103 do 2º CRI de Brasília.

Deixo de conhecer do pedido de manutenção de posse formulado pelo autor, uma vez que a matéria não foi objeto de análise pelo juízo de origem, o que configuraria supressão de instância e violação ao duplo grau de jurisdição.

Cinge-se a questão à análise da regularidade e possibilidade de suspender a realização dos leilões diante do procedimento expropriatório de execução de alienação fiduciária extrajudicial de bem imóvel.

O procedimento expropriatório de execução de alienação fiduciária extrajudicial deflagra-se em razão do inadimplemento do devedor, permitindo ao credor, sem que recorra ao Poder Judiciário, obter a propriedade plena do bem imóvel dado em garantia e, posteriormente, leiloá-lo para cobrir a dívida, conforme dispõem os termos do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

O agravante afirmou ter ciência da dívida, conforme confessado nas razões recursais (id 81176627, pág. 2).

Lado outro, nos termos das certidões do Cartório do 3º Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do Distrito Federal, datadas de 05/09/2025, o agravante e seu cônjuge, nos dias 01/09/2025 e 05/09/2025, deixaram de ser intimados pelo oficial do registro de imóveis para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, nos termos do art. 26, § 1º, da lei supracitada pois em ambas tentativas de intimação constaram que os fiduciantes encontravam-se em local ignorado, esgotando, assim, as vias para intimá-los (ids 82088600 e 82088601),.

Importa relevar que agravado noticiou ter havido publicações de edital em jornal de grande circulação, de acordo com o teor da publicação de 21 de outubro de 2025, com a finalidade de constituir os devedores em mora e intimá-los para adimplir a importância de R\$ 7.320,39 (sete mil e trezentos e vinte reais e trinta e nove centavos), no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da última publicação do edital (id 82088602), em observância ao art. 26, § 4º, da lei que institui a alienação fiduciária de coisa imóvel.

Em consonância com essa notícia, nota-se ainda que o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal certificou que os devedores se encontravam em local ignorado, bem como noticiou que, nos dias 21, 22 e 23 de outubro de 2025, foram publicados editais de intimação no jornal “Correio Braziliense”.

Destaque-se que, no dia 11 de novembro de 2025, decorreu o prazo para a purgação da mora, sem que os devedores fiduciários efetuassem o pagamento das prestações em atraso (id 82088603).

Por conseguinte, seguindo os procedimentos da alienação de coisa imóvel, após o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis, em 26/12/2025, houve a averbação assinalando a consolidação da propriedade plena do bem imóvel em nome do agravado, de acordo com a Av. 12/105103 do Cartório do Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal (id 82088604)

De forma que, verifica-se, nessa via estreita, não haver ilegalidade no procedimento extrajudicial da alienação de coisa imóvel a obstar a futura promoção dos leilões públicos, em consonância com o art. 27 da lei 9.514/1997. Ademais, não houve erro de descrição do bem imóvel o curso do procedimento, pois guardou os termos da matrícula do registro do bem.

Portanto, os efeitos da liminar concedida devem ser afastados para manter a decisão recorrida.

Ante o exposto, **conheço** do recurso, **revogo** a concessão da liminar, **e nego provimento** ao agravo de instrumento.

Julgo prejudicado o agravo interno interposto pelo agravado (id 82088909).

É como voto.

A Senhora Desembargadora ANA CANTARINO - 1º Vogal

Com o(a) relator(a)

A Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA - 2º Vogal

Com o(a) relator(a)

DECISÃO

CONHECER. REVOGAR A CONCESSÃO DA LIMINAR. NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. JULGAR PREJUDICADO O AGRAVO INTERNO. UNÂNIME