

Vício de notificação anula consolidação de imóvel em alienação fiduciária

10/08/2025

Vício de notificação pode **anular a consolidação de um imóvel** em nome do credor fiduciário. A análise de que não foram esgotadas as opções de contato com uma mulher levou a 4ª Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Goiás a cancelar todo o procedimento de consolidação da propriedade e o leilão extrajudicial do bem.

No caso apreciado, uma mulher firmou um contrato de financiamento com alienação fiduciária com um banco. Ao enfrentar dificuldades financeiras, ela ficou inadimplente e a instituição bancária começou a execução para tomar o imóvel e começar o leilão.

Era responsabilidade do banco notificar a devedora sobre a dívida atrasada, mas a empresa enviou o aviso para o endereço errado — o do terreno dado em garantia do imóvel, em vez do endereço residencial correto dela.

Com isso, não houve resposta da mulher e a instituição financeira publicou o edital. A lei prevê que isso só pode ser feito quando todos os meios **para localizar um endividado forem esgotados**.

Na primeira instância, a Comarca de Jaraguá validou o processo adotado pelo banco e a notificação por edital, já que o endereço foi informado pela devedora e ela demonstrou ciência dos leilões ao protocolar a ação judicial.

A segunda instância, no entanto, discordou. O desembargador Fernando Ribeiro Montefusco, relator do caso, considerou que houve uma “ausência de intimação efetiva da apelante” e isso implica em “vício em relação ao procedimento de execução da garantia, uma vez que foi enviada a endereço diverso do constante do ajuste, o que, por consequência, gera a nulidade do edital expedido”. A 4ª Turma Julgadora seguiu o voto do relator.

O desembargador citou a **Lei 9514/97**, que prevê intimação por edital “apenas nas hipóteses em que o devedor se encontra em local ignorado, incerto ou inacessível, o que não corresponde à situação dos autos, apesar da informação constante da certidão da notificação, já que, repito, ela foi enviada para endereço diverso do constante do contrato”.

“Portanto, de fato, como alegado, houve uma irregularidade na notificação da recorrente para purgar a mora. Diante do vício da notificação para purgação da mora, impõe-se a anulação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário”, concluiu.

Além disso, o relator citou entendimento do Superior Tribunal de Justiça de ser necessário esgotar todas as possibilidades de localização de uma pessoa com dívida antes de usar a modalidade do edital.

A mulher teve como advogado **Gideone Gomes da Costa**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5143064-04.2025.8.09.0091

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-ago-10/vicio-de-notificacao-anula-consolidacao-de-imovel-em-alienacao-fiduciaria/>

