



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
5ª CÂMARA CÍVEL
GABINETE DESEMBARGADOR FERNANDO DE MELLO XAVIER



Valor: R\$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
5ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 10/04/2025 14:51:49

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 5965272-06.2024.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

AGRAVANTE: JOSÉ EDUARDO ALMEIDA PULGAS

AGRAVADA: MARIA DE FÁTIMA MEIRA DE MOURA

RELATOR: Des. FERNANDO DE MELLO XAVIER

VOTO

Conforme relatado, trata-se de **AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO** interposto por **JOSÉ EDUARDO ALMEIDA PULGAS**, objetivando a manutenção da decisão interlocutória proferida nos autos da ação declaratória de nulidade cumulada com indenizatória e pedido alternativo de perdas e danos (nº 5138332-71.2023.8.09.0051).

Inconformado com a decisão liminar, **JOSÉ EDUARDO ALMEIDA PULGAS** interpôs agravo interno (evento 10), sustentando que: a) houve decisão transitada em julgado declarando a nulidade do procedimento de execução extrajudicial da garantia fiduciária devido a vícios insanáveis; b) não há discussão quanto à ilegalidade do procedimento, que foi reconhecida pelo Tribunal; c) a omissão da arrematante em ser litisconsorte no processo que anulou o leilão não pode impedir a eficácia da decisão; d) o recurso foi protocolado apenas com a intenção de ganhar tempo e permanecer indevidamente no imóvel.

MARIA DE FÁTIMA MEIRA DE MOURA apresentou contrarrazões ao agravo interno (evento 18), reiterando a necessidade de sua participação como litisconsorte necessário na ação que anulou o leilão, nos termos do art. 903, § 4º do CPC, e argumentando que o próprio agravado havia requerido na petição inicial a conversão em perdas e danos, tendo em vista a boa-fé da arrematante. Sustentou que o agravado tenta obter vantagem indevida ao reaver o imóvel já reformado pela arrematante, sem pagar o saldo devedor ao banco. Reafirmou que a sentença de primeiro grau deve ser declarada ineficaz em face da arrematante, com a conversão da obrigação em perdas e danos a serem arcados pelo banco.

BANCO BRADESCO S/A também apresentou contrarrazões (evento 13), argumentando que: a) a decisão que anulou o procedimento de consolidação da



propriedade e os leilões já transitou em julgado; b) a arrematante estava ciente, pelo contrato de compra e venda, de que em caso de perda do imóvel por decisão judicial transitada em julgado (evicção), a indenização corresponderia apenas ao limite do preço da venda do imóvel com acréscimo do IGP-M; c) qualquer pessoa que arremata um imóvel em leilão tem conhecimento da possibilidade do ex-devedor ingressar com ação anulatória; d) o edital do leilão previa expressamente que os imóveis poderiam ser a qualquer tempo objeto de ação; e) não há que se falar em perdas e danos, mas sim em distrato da arrematação a ser realizada pelo banco junto à arrematante, com devolução dos valores pagos de acordo com o edital.

Delimitada a matéria recursal, passo ao exame dos pontos controvertidos.

Recebo o presente agravo interno, porquanto preenchidos os requisitos de admissibilidade, nos termos dos artigos 1.021 e seguintes do Código de Processo Civil.

A questão central deste agravo consiste em verificar se os efeitos da sentença que declarou a nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária e posterior leilão podem alcançar a ora agravante, que arrematou o imóvel em questão.

Após detida análise dos autos, verifico que assiste razão ao agravante (**JOSÉ EDUARDO ALMEIDA PULGAS**).

Primeiramente, observo que a sentença proferida na ação declaratória de nulidade, transitada em julgado em 11/07/2024, reconheceu vícios insanáveis no procedimento de execução extrajudicial da garantia fiduciária, principalmente quanto à falta de intimação pessoal do devedor para purgar a mora e ausência de notificação sobre os leilões. Tal decisão, emanada do Poder Judiciário e acobertada pelo manto da coisa julgada, possui eficácia *erga omnes* e atinge o próprio ato jurídico questionado, tornando-o nulo.

A nulidade do procedimento de execução extrajudicial implica na nulidade de todos os atos dele decorrentes, inclusive a arrematação realizada pela agravante. Se o ato primário (consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário) foi declarado nulo, não há como manter a eficácia do ato secundário (arrematação), sob pena de violação ao princípio da causalidade e da lógica jurídica.

A agravada argumenta que deveria ter figurado como litisconsorte necessário na ação declaratória, nos termos do art. 903, § 4º do CPC. No entanto, tal dispositivo se refere especificamente às arrematações judiciais, enquanto no caso em análise se trata de leilão extrajudicial realizado nos termos da Lei nº 9.514/97. Não há, portanto, obrigatoriedade de inclusão da arrematante no polo passivo da ação declaratória.

Ademais, mesmo que se entendesse pela necessidade de formação do litisconsórcio, tal circunstância não seria suficiente para invalidar a sentença transitada em julgado. Desse modo, a sentença declaratória de nulidade produz efeitos contra todos, pois atinge o próprio ato jurídico, declarando-o inexistente para o mundo jurídico.

É importante ressaltar que a agravada, ao adquirir um imóvel em leilão extrajudicial, assumiu os riscos inerentes a tal modalidade de aquisição. Conforme salientado pelo BANCO BRADESCO S/A em suas contrarrazões, o edital do leilão



continha expressamente a informação de que os imóveis poderiam ser a qualquer tempo objeto de ação judicial. Da mesma forma, o contrato de compra e venda assinado pela agravante previa especificamente a possibilidade de evicção (perda da propriedade por decisão judicial), estabelecendo limites à indenização em tal hipótese.

Ademais, qualquer pessoa medianamente diligente, ao adquirir um imóvel em leilão extrajudicial, tem o dever de verificar a regularidade do procedimento, comparecendo ao Cartório de Registro de Imóveis para examinar a documentação pertinente. Se a agravada não adotou tal cautela, deve arcar com as consequências de sua desídia.

Quanto à alegação de existência de coisa julgada em favor da agravada, decorrente da sentença proferida na ação de imissão na posse, não merece acolhimento. Isso porque a ação de imissão na posse tem objeto distinto da ação declaratória de nulidade, não havendo que se falar em conflito entre decisões judiciais. A sentença proferida na ação de imissão baseou-se nos documentos apresentados à época, sem que houvesse questionamento sobre a validade do procedimento extrajudicial. Reconhecida posteriormente a nulidade deste, cessam os efeitos da sentença de imissão, pois desaparece seu fundamento jurídico.

É certo que o art. 903, *caput*, do CPC estabelece que "a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos." No entanto, como já mencionado, tal dispositivo refere-se especificamente às arrematações judiciais, não se aplicando aos leilões extrajudiciais regidos pela Lei nº 9.514/97.

Neste sentido, a interpretação sistemática do ordenamento jurídico indica que, em caso de nulidade do procedimento extrajudicial de execução de garantia fiduciária, a consequência natural é o retorno das partes ao *status quo ante*, com a restituição do imóvel ao devedor fiduciante e a devolução do valor pago pelo arrematante, devidamente corrigido.

O BANCO BRADESCO S/A, em suas contrarrazões, esclareceu que está disposto a realizar o distrato da arrematação com a agravada, devolvendo os valores pagos de acordo com o edital e o contrato de compra e venda. Tal solução mostra-se adequada e equânime, garantindo à arrematante a reparação pelos valores despendidos, sem prejudicar o direito do agravado de reaver seu imóvel, conforme reconhecido em sentença transitada em julgado.

Ressalte-se, por fim, que a manutenção do efeito suspensivo concedido à agravante (evento 05) resultaria em prolongar situação juridicamente inválida, permitindo que continuasse na posse de imóvel adquirido em procedimento declarado nulo pelo Poder Judiciário, em clara ofensa à autoridade da coisa julgada.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO E DOU PROVIMENTO** ao agravo interno interposto por **JOSÉ EDUARDO ALMEIDA PULGAS**, reformando a decisão agravada (evento 05), mantendo integralmente a decisão proferida pelo juiz singular, que determinou a desocupação do imóvel pela agravada.



É o voto.

Goiânia, data da assinatura digital.

Desembargador FERNANDO DE MELLO XAVIER

Relator

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 5965272-06.2024.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

AGRAVANTE: JOSÉ EDUARDO ALMEIDA PULGAS

AGRAVADA: MARIA DE FÁTIMA MEIRA DE MOURA

RELATOR: Des. FERNANDO DE MELLO XAVIER

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. NULIDADE RECONHECIDA POR SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO. ARREMATÇÃO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. EFICÁCIA *ERGA OMNES* DA DECISÃO ANULATÓRIA. MANUTENÇÃO DA ORDEM DE DESPEJO. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão interlocutória proferida nos autos da ação declaratória de nulidade cumulada com indenizatória e pedido alternativo de perdas e danos, que havia reconhecido a necessidade de litisconsórcio passivo necessário da arrematante. O agravante sustenta que a nulidade do procedimento extrajudicial de execução fiduciária já foi declarada por sentença transitada em julgado, tornando inválida a arrematação subsequente, sendo imperativa a manutenção da ordem de despejo.

2. A agravada defende que a sentença que declarou a nulidade não pode produzir efeitos contra ela, pois não integrou a lide como litisconsorte, além de argumentar que a perda do imóvel deve ser convertida em indenização por perdas e danos. O BANCO BRADESCO S/A, por sua vez, reitera que o leilão extrajudicial continha previsão expressa de possíveis

Valor: R\$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
5ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 10/04/2025 14:51:49



questionamentos judiciais e que a arrematante assumiu os riscos da aquisição.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) definir se a sentença transitada em julgado que declarou a nulidade do procedimento extrajudicial de execução fiduciária e dos leilões subsequentes deve produzir efeitos em relação à arrematante do imóvel; e (ii) estabelecer se a manutenção da posse pela arrematante é juridicamente admissível diante da nulidade declarada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A sentença proferida na ação declaratória de nulidade, transitada em julgado em 11/07/2024, reconheceu vícios insanáveis no procedimento extrajudicial, especialmente a falta de intimação pessoal do devedor para purgar a mora e a ausência de notificação sobre os leilões, o que implica a nulidade de todos os atos subsequentes, incluindo a arrematação.

5. A nulidade do procedimento extrajudicial de execução fiduciária atinge todos os atos dele decorrentes, pois a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário foi declarada inexistente. Assim, a arrematação subsequente perde sua validade jurídica, sendo inaplicável a regra da irretratabilidade prevista no art. 903 do CPC, que se refere exclusivamente às arrematações judiciais, não alcançando leilões extrajudiciais regidos pela Lei nº 9.514/97.

6. A decisão agravada encontra respaldo no princípio da causalidade, pois a invalidade do ato originário (consolidação da propriedade) compromete a validade de todos os atos subsequentes. Assim, a manutenção da posse pela arrematante configuraria afronta à coisa julgada e à segurança jurídica.

7. A manutenção do efeito suspensivo anteriormente concedido à arrematante resultaria na perpetuação de uma situação juridicamente inválida, contrariando a decisão transitada em julgado e postergando indevidamente a restituição do imóvel ao devedor fiduciante.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso provido para reformar a decisão agravada e determinar a desocupação do imóvel pela arrematante/agravada, em cumprimento à sentença transitada em julgado que declarou a nulidade do



procedimento extrajudicial de execução fiduciária.

Tese de julgamento: "1. A nulidade do procedimento extrajudicial de execução fiduciária, reconhecida por sentença transitada em julgado, implica a nulidade dos leilões subsequentes e da arrematação, alcançando todos os atos decorrentes, independentemente da participação da arrematante na ação anulatória. 2. O art. 903 do CPC, que estabelece a irretratabilidade da arrematação, aplica-se apenas a leilões judiciais, não sendo extensível aos leilões extrajudiciais regidos pela Lei nº 9.514/97. "

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 903, caput e § 4º; Lei nº 9.514/97.

Jurisprudência relevante citada: Não foi mencionada.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do Agravo Interno no Agravo de Instrumento nº **5965272-06.2024.8.09.0051**.

ACORDAM os integrantes da Quinta Turma Julgadora da Quinta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, na sessão virtual do dia **07 de abril de 2025**, à unanimidade de votos, **em conhecer do recurso e dar-lhe provimento**, nos termos do voto do relator, conforme votação e composição registradas no extrato de ata do respectivo julgamento.

Presidiu a sessão o Desembargador **Maurício Porfírio Rosa**.

Procuradoria-Geral de Justiça representada conforme extrato da ata.

Goiânia, data da assinatura digital.

Desembargador FERNANDO DE MELLO XAVIER

Relator

