



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

## Justiça de Primeira Instância

Comarca de Belo Horizonte / 30ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte

Avenida Raja Gabaglia, 1753, Luxemburgo, Belo Horizonte - MG - CEP: 30380-900

PROCESSO Nº: 5203616-96.2023.8.13.0024 CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM  
CÍVEL (7) ASSUNTO: [Anulação, Alienação Fiduciária] AUTOR: ----

RÉU: ----

## SENTENÇA

*Vistos, etc.*

---- propõe esta **AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** em face de ---- dizendo que em 26 de outubro de 2021, a  
Autora emitiu uma cédula de crédito bancário em favor da Ré sob o nº 1556773, no valor de R\$3.432.133,91. Em garantia ao cumprimento da obrigação firmada, fora constituída alienação fiduciária em um imóvel urbano, com área de 56.250 m², registrado sob a matrícula nº 8493, no Cartório de Registro de Imóveis de Lajinha-MG. Em 12 de maio de 2023, a Autora foi surpreendida com uma averbação na matrícula do referido imóvel, com a informação de que houve a consolidação da propriedade em favor da Ré, conforme requerimento datado em 19 de abril de 2023. Apesar de inadimplente, os representantes da Autora desconheciam do procedimento extrajudicial e, mediante certidão de quesitos, solicitaram o inteiro teor do procedimento que consolidou a propriedade em favor da Instituição

Financeira, ora Ré. Na certidão, composta por 48 páginas, a Autora constatou diversos vícios no procedimento extrajudicial que impossibilitam a consolidação de propriedade em favor da Ré, que serão demonstrados adiante. Assim, argui a nulidade da consolidação da propriedade, para restabelecer o estado anterior. Anexa documentos.

Inicial recebida, com indeferindo de tutela de urgência, e deferida a gratuidade, ID 9914015003.

Agravo de Instrumento da parte autora contra a decisão que indeferiu a tutela de urgência, sem efeito suspensivo, ID 10015175001, mas no mérito acolhido pedido para averbação do litígio, ID 10184326422.

Pedido contestado, ID 10113953029. Impugna gratuidade deferida à parte autora. Impugna o valor da causa, já que a dívida é de R\$3.480.441,97, sendo este o proveito econômico. No mérito, que foi regular a notificação para fins de constituição em mora. notificação para fins de consolidação foi devidamente entregue ao terceiro depois que esgotadas as formas de notificação. Que foi o bastante para constituí-la em mora. Assim, a parte Autora, ainda que devidamente notificada para regularizar seus débitos, deixou de fazer, assim ocorreu a consolidação da propriedade, que fora registrada na matrícula do imóvel (documentos em anexo), nos termos da Lei. Ato contínuo, no dia 07/06/2023 (comprovante em anexo), foram enviadas as intimações, contendo local, data e hora, para a parte Autora, sócios e avalistas, que foram devidamente entregues (comprovante em anexo), inclusive enviados e-mails. Por fim, fora publicado Edital em jornal de grande circulação, conforme exigências legais. Diz que conforme certidão a autora foi notificada na pessoa de seu Contador. E que a ação perdeu objeto, defende ainda regularidade dos atos de hasta pública, e que a autora não manifesta interesse em purgar a mora. Pede improcedência da ação.

Sem réplica da parte autora, apesar de intimada, ID 10115365902.

Saneador de ID 10179312042, mantendo a assistência judiciária, e reduzindo o valor da causa para R\$ 420.000,00, e deferindo prova oral.

Audiência de CIJ de ID 10351681682, sem acordo e oitiva da autora e de uma testemunha.

Alegações finais da autora de ID 10365060025, não se manifestando a ré.

Em síntese, os fatos. Segue a DECISÃO:

Processo em ordem. Nada a sanear.

As preliminares de impugnação à assistência judiciária à parte autora, e também impugnação ao valor da causa, já decididas no ID 10179312042.

Sobre alegação de perda de objeto da ação, não procede a preliminar, já que alega a parte autora nulidade do ato de constituição em mora, para fins de consolidação da propriedade.

Diante disso, não teve fato superveniente a teor do artigo 493 do CPC, já fins de perda de objeto da ação, já que a discussão sobre nulidade permanece atual para fins de decisão.

No caso, em exame, pede a parte autora tutela judicial para seus pleitos seguintes:

- a) Em sede de tutela de urgência, o bloqueio do imóvel registrado na matrícula nº 8493, oficiando-se o Cartório de Registro de Imóveis de Lajinha-MG, impedindo sua alienação;
- b) No mérito, que seja declarada a nulidade do procedimento deconsolidação de propriedade, diante da ausência de intimação

ao representante legal da Autora, conforme certidão expedida pelo cartório de títulos e documentos da cidade de Ipanema;

c) Declarada a nulidade, que o imóvel da matrícula nº8493, que apropriedade retorne ao *status quo ante*;

Pois bem.

Na audiência de CIJ de ID 10351681682 tomados depoimentos do representante da parte autora e da testemunha ----.

O ato discutido, para fins da nulidade alegada, é a notificação para fins de constituição em mora, e via reflexa, a consolidação da propriedade.

No caso, a notificação se deu na pessoa do Contador da empresa autora, conforme CERTIDÃO de ID 10113984674, que também é reproduzida na petição inicial, com teor seguinte:

#### CERTIDÃO:

Em resposta ao requerimento de Intimação de Alienação Fiduciária, datado de 16/02/2023 efetuado pela ----, referente a Cédula de Crédito Bancário, nº 1556773, emitida em 26/10/2021, garantido por alienação fiduciária registrada sob o nº R-5, da matrícula 8493, CERTIFICO, em relatório, conforme quesitos, **que foi realizada a intimação pessoal – através do contador da referida empresa devedora, o senhor ---- da devedora fiduciária ----, através do Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Ipanema/MG**, no dia 27/03/2023, no endereço fornecido pela credora ---- referente aos encargos vencidos e não pagos. Transcorrido o prazo de 15(quinze) dias úteis da data da intimação, não houve pagamento da purga da mora nesta Serventia. Nada mais para constar. Lajinha/MG, 19 de abril de 2023. Ato: 8402, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$43,59.

Recompe: R\$2,61. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$9,33. ISS: R\$1,31. Total: R\$56,84.

No caso, não pode subsistir a notificação procedida, já que o Contador da empresa não é representante judicial ou comercial da autora, e sim que sua função é de cuidar da escrita fiscal da devedora.

A notificação para ser válida deveria ser na pessoa de um dos dirigentes da autora, ou de um Administrador ou Gerente, apto a tomar decisão em nome da requerente.

Certo que a questão em exame tem regência na Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, ao tratar sobre a alienação fiduciária de coisa imóvel, prevê, em seus artigos 26 e 27, o procedimento para consolidação da propriedade ao credor fiduciário.

Certo ainda que o § 3º do artigo 26 da norma em exame, dispõe que “§ 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.”

No caso, sendo ato dado na pessoa de Contador da empresa devedora, não se cumpriu a formalidade legal para fins de constituição em mora, tanto que o acórdão do TJMG no AI pontificou que:

*Da análise da terceira alteração contratual da empresa recorrente, vê-se que figuram como sócios o Sr. ----, não existindo prova de que o Sr. ----, **contador** da empresa, teria poderes para receber a notificação cartorária.*

Conforme a decisão do TJMG, que antecipou a tutela para averbar a demanda em exame no registro imobiliário do bem litigioso, a notificação de mora é formal e pessoal – Acórdão de ID 10184326422-, onde foi vazada a seguinte ementa:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. BEM IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/1997. NOTIFICAÇÃO CARTORÁRIA RECEBIDA POR TERCEIRO. TUTELA DE URGÊNCIA. REQUISITOS AUTORIZADORES. RECURSO PROVIDO. - A Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, garante ao credor, nos termos de seu artigo 30, a concessão de liminar de reintegração de posse, desde que comprovada, a consolidação da propriedade em seu nome. **Para a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel, a notificação cartorária deve ser recebida pelo fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído.** - Existindo dúvida se o terceiro que recebeu a notificação possui poderes para tanto, mostra-se prudente a determinação do bloqueio da matrícula do imóvel dado em garantia, a fim de preservar o direito da empresa devedora e de eventuais terceiros de boa-fé. (TJMG, AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.23.225431-8/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - AGRAVANTE(S): LATICINIO DELBOM LTDA. - ME - AGRAVADO(A)(S): SICOOB NOSSACOOB COOP DE ECONOMIA E CRED DOS EMPR DAS INST DE ENSINO SUP E PESQ CIENT E TECNOL E DOS SERVID DO MINIST TRAB E EMPR MG LTDA).

Portanto, o ato praticado pela parte ré, para constituição da autora em mora não foi eficaz, devendo ser desconstituído por sentença declaratória de nulidade:

“A invalidade ou nulidade é uma espécie de ineficácia, não, porém, a única, já que um negócio originariamente válido pode tornar-se em seguida ineficaz por razões supervenientes, relativas à sua base objetiva, extrínseca à estrutura negocial como tal”, *in* Eduardo A. Zannoni, *Ineficácia e Nulidad de los actos*

*jurídicos, Buenos Aires, Astres, 1986, p. 127, citado por Humberto Theodoro Jr na RT 771 p. 12.*

Sobre remessa de e-mail, publicação de Edital, e demais atos correlatos, certo que não purificam a nulidade ocorrida, em face de ofensa ao artigo 26, § 3º da Lei de Regência da matéria em debate.

Assim, de se acolher a nulidade, porque a consolidação da propriedade não seguiu o rito legal para fins de constituição da parte autora em mora.

Posto isso,

Nos termos do artigo 487, I, do CPC, julgo procedente o pedido inicial, para declarar a nulidade do procedimento de consolidação de propriedade, relativo ao imóvel da matrícula nº8493, CRI da Comarca de Lajinha-MG que a propriedade retorne ao *status quo ante*.

Transitada em julgado, expedir mandado para fins de registro da nulidade e baixa da consolidação da propriedade, junto à Matrícula Imobiliária do imóvel.

Condeno a ré nas custas do processo e mais 10% a título de honorários de advogado, sobre o valor da causa, fixado no despacho saneador.

Transitada em julgado, expedir mandado, e após arquivar com baixa.

P. R. I.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.

GERALDO DAVID CAMARGO

Juiz(íza) de Direito

30ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte

Assinado eletronicamente por: GERALDO DAVID CAMARGO

10/04/2025 06:12:41 [https://pje-consulta-](https://pje-consulta-publica.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam)

[publica.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam](https://pje-consulta-publica.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam) ID do documento:



25041006124181700010424976976

IMPRIMIR

GERAR PDF