

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE

ACÓRDÃO: 202548501
RECURSO: Apelação Cível
PROCESSO: 202500845711
RELATOR: JOÃO HORA NETO
APELANTE DANIEL DE OLIVEIRA NASCIMENTO Advogado: DANIEL TADEU ROCHA
APELADO BANCO BRADESCO S.A. Advogado: ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO

EMENTA

**DIREITO CIVIL E
PROCESSUAL CIVIL.
APELAÇÃO CÍVEL.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DE IMÓVEL.
PROCEDIMENTO DE
CONSOLIDAÇÃO DA
PROPRIEDADE.
REGULARIDADE DAS
INTIMAÇÕES. SENTENÇA
MANTIDA. RECURSO NÃO
PROVIDO.**

I. Caso em exame

1. Trata-se de Apelação Cível interposta contra sentença que julgou improcedente Ação Anulatória de Procedimento de Execução Extrajudicial. O autor, ora apelante, busca a anulação da consolidação da propriedade de seu imóvel pelo credor fiduciário, sob a alegação de nulidade por ausência de intimação pessoal para purgar a mora e por falta de notificação sobre as datas dos leilões.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a regularidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, regido pela Lei nº 9.514/97, analisando-se a validade da intimação para purgação da mora e a suficiência

da cientificação do devedor acerca das datas de realização dos leilões.

III. Razões de decidir

3. A intimação para purgação da mora foi devidamente realizada por oficial de registro de imóveis, conforme certidão nos autos, tendo o devedor permanecido inerte, o que valida a subsequente consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97.

4. A cientificação sobre as datas dos leilões foi efetivada por meio de telegramas e publicação de edital, além de ser corroborada pelo ajuizamento de ação anterior pelo próprio devedor para suspender as mesmas hastas, o que demonstra sua ciência inequívoca e atende à finalidade do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97.

IV. Dispositivo e tese

5. Recurso improvido.

Tese de julgamento: "1. A regular intimação pessoal do devedor fiduciante para a purgação da mora, seguida de sua inércia, valida a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. 2. A cientificação do devedor sobre as datas dos leilões extrajudiciais por meios que demonstrem sua ciência inequívoca, como o envio de telegramas e a publicação de editais, atende à finalidade do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, afastando a alegação de nulidade por ausência de intimação pessoal."

Dispositivos relevantes citados:
Lei nº 9.514/97, arts. 26, § 1º, e 27, § 2º-A; Código de Processo Civil, art. 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada:
STJ, AgInt no AgInt no AREsp 1897413 SP 2021/0141367-2; TJ-SP, Apelação Cível 10020338520248260007;

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, acordam os integrantes do Grupo VIII, da 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, por unanimidade, conhecer do recurso para, no mérito, **negar-lhe provimento**, em conformidade com o relatório e voto constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Aracaju/SE, 05 de Setembro de 2025.

DES. JOÃO HORA NETO
RELATOR

RELATÓRIO

Petição Inicial: Daniel De Oliveira Nascimento ajuizou *Ação Anulatória de Consolidação de Procedimento de Execução Extrajudicial, com pedido de Tutela de Urgência para suspensão dos leilões designados para os dias 29/06/2023 e 03/07/2023 (processo nº 202370001347)* em face do **BANCO BRADESCO S.A.**

Aduziu, em síntese, que celebrou contrato com o agravado, no ano de 2020, com garantia de Alienação Fiduciária referente ao imóvel localizado à Rodovia Estadual SE-290, CASA 128, Itabaianinha - SE, CEP: 49290-000 (Matrícula 10131 do RI local), no valor de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), a serem amortizados em 360 (trezentos e sessenta) meses.

Assevera que, em razão da pandemia, enfrentou dificuldades financeiras e atrasou algumas mensalidades do contrato realizado com o recorrido. Diante dessa situação, vendeu um lote de sua propriedade no intuito de quitar as parcelas vencidas. Ocorre que, apesar disso, não conseguiu recuperar o patamar de sua renda mensal e voltou a atrasar parcelas do contrato com o requerido, ora agravado.

Relata que tentou fazer acordo com o recorrido, mas não obteve êxito, e o imóvel fora levado a leilão.

Alega que o banco demandado desobedeceu ao rito da Lei n.º 9.514/97, uma vez que não lhe oportunizou a purgação da mora e, ainda, deixou de notificá-lo acerca das datas dos leilões.

Argumenta que, apesar dos leilões terem sido realizados e não ter havido arrematante do imóvel, corre o risco de que sejam designadas novas datas para hasta pública, sem que lhe seja concedido o direito à purgação da mora.

Por fim, discorre sobre a intimação por edital e alega que, no caso *sub judice*, esta deve ser considerada nula.

Citada, a parte ré apresentou contestação, em 05/12/2023. A instituição financeira sustenta que o autor foi devidamente informado sobre os termos do contrato, inclusive quanto às consequências do inadimplemento, e que deixou de pagar as parcelas desde março de 2022, tendo ingressado em juízo apenas após a consolidação da propriedade e a designação dos leilões. Argumenta que o procedimento seguiu rigorosamente os ditames da Lei nº 9.514/97, com intimação pessoal do autor e da codevedora para purgação da mora, conforme certidões cartorárias anexadas, e que não houve irregularidade ou vício. Rebate a alegação de vulnerabilidade decorrente da pandemia da COVID-19, afirmando que não houve comprovação de impacto financeiro relevante que justificasse a revisão contratual ou a suspensão dos efeitos do contrato.

O banco também destaca que, após a consolidação da propriedade, o devedor não pode mais purgar a mora, restando-lhe apenas o direito de preferência para aquisição do imóvel até o segundo leilão, conforme previsão legal. Sustenta que a publicidade dos leilões foi devidamente realizada por telegrama e edital, e que o autor teve ciência inequívoca dos atos, mas permaneceu inerte. Ao final, requer a total improcedência da ação, com condenação do autor nas custas processuais e honorários advocatícios.

Após o trâmite processual, o juízo a quo exarou sentença, disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico Nacional (DJEN), no dia 25/06/2025, que julgou os pedidos improcedentes, extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC e condenou o autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios, com exigibilidade suspensa em razão da gratuidade de justiça, conforme parte dispositiva abaixo transcrita:

“(…)

III - DISPOSITIVO

*Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos autorais para, em consequência, extinguir o processo com julgamento do mérito, nos termos do art. 487, I, c/c art. 373, II, do CPC.*

Condeno o requerente ao pagamento das custas processuais e verba honorária, esta fixada em 10% (dez por cento) do valor da causa, a teor do que dispõe o art. 85, § 2º do CPC. No entanto, como o benefício da assistência gratuita foi concedido ao requerente, deve ficar suspensa a exigibilidade das despesas até que adquira/recupere a capacidade de desembolso sem prejuízo do sustento próprio e/ou da família, observado o disposto no art. 98, §3º, do CPC.

Na eventualidade de interposição de Recurso de Apelação, certifique-se tal circunstância e intime-se o recorrido para, querendo, apresentar Contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. P.R.I. ”

Inconformado, o autor interpôs o presente Recurso de Apelação, em 15/07/2025. Em suas razões, reitera o argumento de nulidade do procedimento por vício na intimação para purgar a mora. Defende que não foi notificado pessoalmente, o que invalidaria a consolidação da propriedade. Requer a reforma da sentença para julgar procedentes os pedidos, declarando a invalidade da consolidação e determinando o restabelecimento do contrato. Pede, ainda, a condenação do apelado em perdas e danos e a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

O Banco Bradesco S/A apresentou contrarrazões, em 30/07/2025, pugnando pela manutenção da sentença.

Autos não enviados para manifestação da Procuradoria-Geral de Justiça deste Estado, em face da ausência do interesse público primário, entendido este como o interesse da coletividade, na presente demanda cível.

É o Relatório.

VOTO

Inicialmente, cumpre assinalar que, no processo de origem, foi concedido o benefício da justiça gratuita em favor da parte autora, razão pela qual se torna desnecessário o recolhimento do preparo.

O recurso interposto preencheu todos os requisitos de admissibilidade. Merece, portanto, conhecimento.

Conforme relatado, cuida-se de Recurso de Apelação interposto por **DANIEL DE OLIVEIRA NASCIMENTO** em face da sentença proferida pelo Juízo De Direito da Vara Cível da Comarca de Itabaianinha/SE, que julgou improcedentes os pedidos formulados na Ação Anulatória de Consolidação de Procedimento de Execução Extrajudicial movida contra o **BANCO BRADESCO S/A**.

O autor, ora apelante, ajuizou a demanda alegando, em síntese, que celebrou contrato de financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária com a instituição financeira ré. Afirma que, devido a dificuldades financeiras, incorreu em inadimplência, mas que o banco teria criado obstáculos para a regularização do débito. Sustenta a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel em nome do banco, por ausência de sua intimação pessoal para purgação da mora, em violação ao disposto na Lei nº 9.514/97. Requereu, em sede de tutela de urgência, a suspensão dos leilões e, no mérito, a anulação do procedimento.

A tutela de urgência foi indeferida.

O juízo *a quo*, na sentença (fls. 478), julgou os pedidos improcedentes, extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC e condenou o autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios, com exigibilidade suspensa em razão da gratuidade de justiça, conforme parte dispositiva abaixo transcrita:

“(…)

III - DISPOSITIVO

*Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos autorais para, em consequência, extinguir o processo com julgamento do mérito, nos termos do art. 487, I, c/c art. 373, II, do CPC.*

Condeno o requerente ao pagamento das custas processuais e verba honorária, esta fixada em 10% (dez por cento) do valor da causa, a teor do que dispõe do art. 85, § 2º do CPC. No entanto, como o benefício da assistência gratuita foi concedido ao requerente, deve ficar suspensa a exigibilidade das despesas até que adquira/recupere a capacidade de desembolso sem prejuízo do sustento próprio e/ou da família, observado o disposto no art. 98, §3º, do CPC.

Na eventualidade de interposição de Recurso de Apelação, certifique-se tal circunstância e intime-se o recorrido para, querendo, apresentar Contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. P.R.I. ”

Inconformado, o autor interpôs o presente Recurso de Apelação (fls. 482-499). Em suas razões, reitera o argumento de nulidade do procedimento por vício na intimação para purgar a mora. Defende que não foi notificado pessoalmente, o que invalidaria a consolidação da propriedade. Requer a reforma da sentença para julgar procedentes os pedidos, declarando a invalidade da consolidação e determinando o restabelecimento do contrato. Pede, ainda, a condenação do apelado em perdas e danos e a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

O Banco Bradesco S/A apresentou contrarrazões, em 30/07/2025, pugnando pela manutenção da sentença.

O cerne da controvérsia recursal reside na verificação da regularidade do procedimento de consolidação da propriedade de imóvel objeto de alienação fiduciária, especificamente no que tange à validade da intimação do devedor fiduciante para a purgação da mora.

O apelante fundamenta sua pretensão na suposta ausência de intimação pessoal para purgar a mora e na falta de notificação sobre as datas dos leilões. Contudo, uma análise detida dos autos, em especial dos documentos juntados e das informações agora consolidadas, revela uma realidade fática diversa. Explico.

Conforme se verifica dos documentos de fls. 351/352, a parte autora e sua esposa foram devidamente intimadas em **17 de agosto de 2022** para purgar a mora. A certidão de decurso de prazo, datada de **17 de outubro de 2022** (fl.353/356), comprova que, transcorrido o prazo legal de 15 (quinze) dias, previsto no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, os devedores permaneceram inertes.

A intimação pessoal, realizada por oficial de registro de imóveis, é o ato que constitui o devedor em mora e deflagra o procedimento de consolidação da propriedade. Uma vez notificado e não havendo o pagamento do débito no prazo legal, a lei autoriza o credor fiduciário a consolidar a propriedade do imóvel em seu nome, o que ocorreu em **20 de junho de 2023** (fls. 358/361).

A jurisprudência é pacífica no sentido de que, cumprida a exigência de intimação pessoal para a purgação da mora, e mantendo-se o devedor inerte, o procedimento de consolidação da propriedade é válido.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL C/C ANULAÇÃO DE TODOS OS EFEITOS DA CONSOLIDAÇÃO DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. CONSTITUIÇÃO DA MORA DEMONSTRADA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NULIDADE INEXISTENTE. AFRONTA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. NÃO COMPROVADA. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1- A Lei nº 9.514/1997, que trata da alienação fiduciária sobre bem imóvel, estabelece algumas condições para a consolidação da propriedade do credor fiduciário. 2- Esse diploma legal exige a prévia notificação do devedor, a ser realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, concedendo-lhe prazo para satisfazer as prestações vencidas, acrescidas dos encargos legais, que foi devidamente demonstrada nos autos. 3- Comprovado o envio do boleto para os devedores, a fim de purgarem a mora, antes do término do prazo concedido na notificação extrajudicial, não há que se falar em violação ao princípio da boa-fé objetiva. 4- A intimação pessoal dos devedores acerca da data, local e horário da realização do leilão extrajudicial, a fim de garantir-lhes o direito de preferência na arrematação do bem, foi efetivada. 5- Não há falar em nulidade do procedimento de consolidação da propriedade do credor fiduciário, uma vez que ressaem atendidas as disposições pertinentes da lei que rege a matéria. 6- Evidenciada a sucumbência recursal, deve ser majorada a verba honorária anteriormente fixada, nos moldes do artigo 85, § 11, do CPC. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-GO 51304059220238090006, Relator.: SEBASTIÃO LUIZ FLEURY - (DESEMBARGADOR), 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: 18/10/2024)

DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. SFH/SFI. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI 9.514.97. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. NOTIFICAÇÃO PARA PURGAR A MORA REALIZADA. NOTIFICAÇÃO DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. VENDA A TERCEIROS POR

PREÇO VIL . AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. 1. Mantém-se a execução extrajudicial do imóvel, à ausência de irregularidade no procedimento, regido pela Lei nº 9.514/97 . 2. Correta a extinção por inépcia da inicial do pedido de restituição da taxa de administração, pois a causa de pedir respectiva foi apresentada tardiamente por ocasião da apelação, permanecendo inconsistente do ponto de vista jurídico. 3. **O contrato firmado pelas partes rege-se pelas normas da Lei nº 9 .514, de 20/11/1997, que ao dispor sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário submete o imóvel financiado à alienação fiduciária em garantia, e consolida a propriedade do agente fiduciário se o adquirente/fiduciante descumprir suas obrigações, observadas as formalidades do seu artigo 26.** 4. **A consolidação da propriedade em 16.9 .2014 foi regular.** Certificou o 1º Ofício da 1ª Zona de Serra/ES que "comparecemos nos dias 8, 11 e 13, em horário comercial no endereço indicado, qual seja, Rua Santa Mariana nº 1, casa, lote 8, quadra 41, São Francisco, Serra/ES, e deixamos de intimar o Sr. R. R . de S. e a senhora A. F. R ., tendo em vista que o local encontrava-se fechado. Certifico finalmente que, em ato contínuo, após os 15 dias da última publicação do edital de intimação ocorrida nos dias 15, 16, 17 e 19/11/2013, no jornal A Gazeta, os devedores/fiduciários não compareceram neste cartório para purgar a mora.". O fato de os autores declararem morar em endereço diverso daquele para o qual foram dirigidas as tentativas de intimação pessoal não lhes socorre, pois tudo está a indicar que a diferença dos endereços decorre da atribuição de número ao prédio construído, devendo, ademais, ser tido por correta a diligência no mesmo endereço constante do contrato . 5. A publicação do edital de intimação para fins de purga de mora foi feita com erro material quanto ao nome do mutuário, estando os demais dados, inclusive quanto ao nome da segunda autora, corretos, o que veio a ser corrigido pela "errata" publicada dois dias após a última publicação. Tal errata foi eficaz, integrando as informações essenciais da comunicação editalícia. Dado o caráter instrumental e ficto da referida comunicação, corresponderia a providência desproporcional promover a invalidação de todo o procedimento expropriatório em razão de equívoco do edital, perfeitamente sanado a tempo e modo . 1 6. Não há que se aplicar ao procedimento de consolidação da propriedade o disposto no art. 31, IV, do DL 70/66, no que se refere à necessidade de expedir previamente dois avisos de cobrança, pois o art. 26, § 1º, da Lei 9 .514/97, ao regular a mesma matéria (início do procedimento expropriatório), não faz semelhante exigência, não se autorizando a aplicação daquela outra diploma, por não haver lacuna a ser colmatada. 7. Os autores alegam na inicial que "não sabem se o leilão foi concretizado" e a certidão do RGI mais atual mostra apenas a consolidação da propriedade pela Caixa. 8 . Sem razão a Caixa ao entender o prazo do art. 27, da Lei 9.514/97 como "mínimo" para a realização do leilão, pois tal prazo busca atender ao interesse do mutuário expropriado, permitindo-lhe exercer o direito de preferência em nova aquisição do imóvel (art. 27, § 2º-B); haver eventual saldo de arrematação (art . 27, § 4º); ou ver-se exonerado de eventual saldo

devedor (art. 27, §§ 5º e 6º). Assim, tal prazo do art. 27 é impositivo à CEF . 9. Todavia, o desatendimento do prazo não resulta em invalidade da consolidação da propriedade, impondo ao credor apenas a faculdade de exigir judicialmente a realização compulsória do leilão e as perdas e danos decorrentes da demora. Nenhum de tais pedidos, todavia, foi efetivado neste caso. 10 . Não tendo sido confirmada a realização do leilão positivo, não há que se falar em alienação por preço vil. De qualquer modo, o art. 27, § 2º, da Lei 9.514/97, prevê como patamar mínimo o valor da dívida, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributários, e das contribuições condominiais, num regramento que afasta, por si, a possibilidade de venda por preço vil, uma vez que o leilão restará negativo se o maior lance oferecido for inferior a esse patamar, restando, nessa hipótese, o devedor fiduciante exonerado de sua dívida . 11. Tampouco há que se falar em indenização correspondente à diferença entre o valor da dívida e o valor real do imóvel, pois há autorização legal para a venda pelo valor da dívida e encargos totais, com possibilidade de exercício de direito de preferência pelo devedor fiduciante, disso não se lhe resultando qualquer direito à indenização pela eventual diferença frente ao valor do imóvel. 12. Não há qualquer direito a nova avaliação do imóvel previamente ao leilão . A cláusula 20ª, § 3º, do Contrato diz justamente o contrário, autorizando a consideração do valor de avaliação constante do com a devida atualização. 13. Apelação desprovida. (TRF-2 - AC: 00145108120164025006 ES 0014510-81 .2016.4.02.5006, Relator.: ANTONIO HENRIQUE CORREA DA SILVA, Data de Julgamento: 03/08/2020, VICE-PRESIDÊNCIA, Data de Publicação: 06/08/2020)

Quanto à cientificação sobre os leilões extrajudiciais, o apelante alega também não ter sido notificado sobre as datas dos leilões. No entanto, os documentos de fls. 368/375 demonstram o envio de **telegramas** ao autor e sua esposa, comunicando as datas das hastas públicas. Ademais, houve a publicação de **edital** (fls. 362/367), conferindo ampla publicidade ao ato.

A Lei nº 9.514/97, em seu artigo 27, § 2º-A, exige a comunicação ao devedor sobre as datas, horários e locais dos leilões. A jurisprudência tem entendido que, embora a intimação pessoal seja a regra, a ciência inequívoca do devedor pode ser demonstrada por outros meios. O envio de telegramas, somado à publicação de edital, cumpre a finalidade da norma, que é garantir ao devedor a oportunidade de exercer o direito de preferência na arrematação do bem.

Ademais, a decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 202300865003 já havia apontado a regularidade do procedimento e a ciência do devedor, que, inclusive, ajuizou a presente ação anterior (nº 202370001347) na tentativa de suspender os mesmos leilões, o que corrobora sua ciência inequívoca sobre as datas.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL . LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA . ANÁLISE INCONCLUSA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. DECISÃO MANTIDA.

1 . No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes . 2. Ao mesmo tempo, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte. 3. No caso, afastado o fundamento jurídico do acórdão, revelou-se necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem, pois permaneceu inconclusa a análise sobre a possível ciência das partes a respeito dos leilões . 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AgInt no AREsp: 1897413 SP 2021/0141367-2, Data de Julgamento: 27/06/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/07/2022) Grifei

APELAÇÃO CÍVEL. Alienação Fiduciária. Imóvel. Alegação de nulidade no procedimento de expropriação . Datas dos leilões notificadas aos apelantes por meio de telegrama. Validade da intimação dos leilões extrajudiciais. Regularidade da intimação em condomínio edilício com portaria. Inteligência do § 3º-B do art . 26 da Lei nº 9.514/1997. Sentença mantida. Recurso desprovido . (TJ-SP - Apelação Cível: 10020338520248260007 São Paulo, Relator.: Celina Dietrich Trigueiros, Data de Julgamento: 02/12/2024, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/12/2024)

Dessa forma, não se vislumbra qualquer nulidade no procedimento extrajudicial adotado pelo banco credor, que observou os requisitos legais para a constituição do devedor em mora, consolidação da propriedade e realização dos leilões.

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao Recurso de Apelação, mantendo integralmente a sentença de primeiro grau que julgou improcedentes os pedidos da Ação Anulatória.

Majoro os honorários advocatícios de sucumbência para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, mantida a suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade de justiça deferida ao apelante.

É como voto.

Aracaju/SE, 05 de Setembro de 2025.

DES. JOÃO HORA NETO
RELATOR