



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
COMARCA DE MANAUS**

**19ª VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DE TRABALHO DA COMARCA DE
MANAUS - CÍVEL - PROJUDI**

Av. Valério Botelho de Andrade, s/nº, Des Euza Maria Naice Vasconcelos, sn - 7º andar - 1ª UPJ - São Francisco - Manaus/AM - CEP: 69.079-260 - Fone: 3303-5066 - E-mail: 1upj.civel@tjam.jus.br

Autos nº. 0680732-64.2025.8.04.1000

Processo n.: 0680732-64.2025.8.04.1000

Classe processual: Embargos à Execução

Assunto principal: Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução

Embargante(s):

- Alberto Bezerra de Melo
- Juliana Peixoto Teixeira

Embargado(s):

- BRUNO DE BOER WASKOW
- JULIANA DORNELES BARCELOS

SENTENÇA

1. RELATÓRIO

Trata-se de Embargos à Execução com pedido de efeito suspensivo opostos por Alberto Bezerra de Melo e Juliana Peixoto Bezerra de Melo em face de Bruno de Boer Waskow e Juliana Dorneles Barcelos, distribuídos por dependência à ação de execução de título extrajudicial nº 0190285-95.2025.8.04.1000.

Os embargantes sustentam, em síntese, a nulidade do feito executório decorrente de vício formal no negócio principal, o qual foi firmado por instrumento particular embora envolva transferência imobiliária superior a trinta salários mínimos, e a inexigibilidade da dívida pela falta de prévia notificação extrajudicial para constituição em mora.

Os embargados apresentaram impugnação defendendo a plena liquidez, certeza e exigibilidade do crédito executado (item. 23.1).

Argumentam que a pretensão se ampara em obrigações de natureza pessoal fixadas em aditivo contratual de locação, circunstância que dispensaria a forma solene da escritura pública, e asseveram a ocorrência de mora automática pelo simples advento do termo de vencimento das parcelas acordadas.

No curso do procedimento, este juízo concedeu a gratuidade de justiça aos embargantes e atribuiu efeito suspensivo aos embargos (item. 6.1).

Interposto agravo de instrumento pelos embargados (item. 16.2), a instância superior deu provimento ao recurso exclusivamente para afastar o efeito suspensivo e determinar o prosseguimento dos atos executórios, em razão da ausência de prévia garantia do juízo.

Posteriormente, a decisão saneadora afastou a tese de revelia dos embargados e determinou que as partes especificassem provas (item. 28.1).



Intimadas, ambas as partes informaram o desinteresse na produção de provas orais ou periciais e pleitearam o julgamento imediato da causa (item. 39.1 e item. 40.1).

É o relatório. Decido.

2. Admissibilidade e Manutenção da Gratuidade de Justiça

O feito comporta Julgamento Antecipado nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria controvertida é unicamente de direito e o acervo documental reunido nos autos mostra-se suficiente para formar o livre convencimento motivado.

A desnecessidade de dilação probatória adicional restou sedimentada pela manifestação de ambas as partes em sentido favorável ao julgamento no estado em que o processo se encontra (item. 39.1 e item. 40.1).

O Superior Tribunal de Justiça orienta que a renúncia das partes à produção de provas em juízo afasta alegações de cerceamento de defesa e autoriza a prolação de sentença:

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO NO PRODUTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o juiz é o destinatário final das provas, cabendo-lhe avaliar a necessidade e a conveniência de sua produção, não configurando cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando o acervo documental for considerado suficiente para a formação do convencimento motivado. 2. A decretação de nulidade processual por ausência de prova pericial requer a demonstração inequívoca de sua imprescindibilidade para o deslinde da controvérsia, situação que resta afastada quando a própria parte autora, devidamente intimada para especificar provas, pugna expressamente pelo julgamento antecipado do feito e renuncia à dilação probatória suplementar. 3. A desconstituição das premissas fáticas firmadas pelo Tribunal de origem, para acolher a tese de imprescindibilidade de produção de prova pericial de ofício e afastar a suficiência do laudo técnico colacionado aos autos, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, por demandar inevitavelmente o reexame do contexto fático-probatório da demanda. 4 Hipótese de improvimento do agravo interno, mantendo-se hígida a decisão monocrática que inadmitiu o recurso especial, uma vez que a Corte local assentou, de forma escorreita e baseada nas provas documentais presentes no processo, a ausência de vício no rito instrutório e a não ocorrência de cerceamento de defesa frente ao manifesto desinteresse probatório da consumidora. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 3.045.465/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026.)

Impõe-se a rejeição da impugnação à Gratuidade da Justiça formulada pelos embargados (item. 23.1). A presunção de hipossuficiência financeira deduzida por pessoas naturais goza de amparo na legislação processual civil e somente pode ser desconstituída diante de provas robustas em contrário.

Os embargados limitaram-se a apontar o valor do imóvel e o patamar das parcelas do financiamento imobiliário contraído perante o Banco Santander (item. 23.2), elementos que não elidem a circunstancial indisponibilidade financeira demonstrada pelos embargantes por meio de suas declarações fiscais e extratos bancários.



A existência de patrimônio imobiliário não pressupõe liquidez imediata para o custeio de expressivos encargos processuais, razão pela qual deve ser preservado o benefício concedido (item. 6.1).

A tempestividade da impugnação aos embargos restou certificada pelo setor técnico deste juízo (item. 27.1), sanando vício na comunicação processual e confirmando a regularidade dos atos nos termos do artigo 280 do Código de Processo Civil, o que ensejou a rejeição da revelia na decisão saneadora (item. 28.1).

3. Nulidade do Título por Inobservância da Forma Solene

No mérito, os embargos são procedentes.

Cinge-se a controvérsia a examinar a validade formal do contrato particular de compra e venda imobiliária (item. 23.2), cujo valor total estipulado para a transação é de R\$ 1.700.000,00, **quantia que ultrapassa o limite legal de trinta vezes o salário mínimo vigente.**

O artigo 108 do Código Civil estabelece que, não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior ao limite legal.

Trata-se de solenidade essencial **cuja preterição acarreta a nulidade absoluta do negócio jurídico, por força do artigo 166, inciso IV, do mesmo diploma cível.**

A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Amazonas decreta a nulidade de transações imobiliárias que deixam de observar a solenidade pública quando o valor do imóvel exige tal formalidade:

*EMENTA: DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS REAIS. INVALIDADE. VALOR MAIOR QUE 30 VEZES O SALÁRIO MÍNIMO VIGENTE. AUSÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA. ANULAÇÃO E DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA. DANOS MATERIAIS NÃO COMPROVADOS. INEXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. I – Com o deferimento da inversão do ônus da prova, o o douto magistrado de origem transferiu ao requerido, ora apelado, o mister de comprovar a cadeia dominial do bem imóvel. (fl. 55), entretanto, o réu, ora apelado, não trouxe provas de que era o legítimo possuidor do bem, sendo que o documento de fl. 72 é irrelevante, pois não identifica o bem, foi produzido de forma unilateral e traz como suposta ex-proprietária a Sra. Rozângela Martins Campos, dando a entender que o apelado seria o novo proprietário do imóvel, fato que ele, em nenhum momento, comprovou que é; II - Admitindo-se que o acordo jurídico (fls. 22/23) é uma cessão de transferências de direitos reais relativos à posse do imóvel, **a controvérsia resolve-se na questão da ausência de requisito formal da escritura pública para a validade do negócio jurídico, porquanto, o bem teria sua posse cedida por R\$40.000,00 (quarenta mil reais), ou seja, valor superior a 30 (trinta) vezes o salário mínimo vigente no país (salário mínimo em 2020 era de R\$1.039,00 – multiplicado por 30 – daria R\$31.170,00), portanto, o pacto jurídico é inválido, conforme artigos 104, III e 108 do Código Civil; III - Deve o réu devolver o valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) pagos a título de cessão inválida de direitos reais de posse sobre o bem imóvel. (conforme comprovantes de fls. 24/25) e o autor deve se retirar do imóvel, o qual, aparentemente, ambos não possuem posse e/ou propriedade.***



Apelação conhecida e parcialmente provida. (Apelação Cível Nº 0433536-43.2023.8.04.0001; Relator (a): João de Jesus Abdala Simões; Comarca: Manaus/AM; Órgão julgador: Terceira Câmara Cível; Data do julgamento: 30/07/2024; Data de registro: 30/07/2024)

A tese defensiva de que as obrigações executadas decorrem de aditivo contratual de caráter estritamente pessoal e obrigacional não merece prosperar.

O aditivo contratual e as estipulações de locação dele constantes são obrigações acessórias diretamente vinculadas à eficácia do negócio de compra e venda imobiliária.

A nulidade absoluta que inquina o contrato principal (item. 23.2) irradia seus efeitos e contamina as obrigações dele dependentes, retirando-lhes a força de título executivo extrajudicial pela ausência dos requisitos de certeza e validade formal.

O Superior Tribunal de Justiça admite a possibilidade de preservação de efeitos contratuais no âmbito estritamente cognitivo em julgados específicos:

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. CONTRATO PARTICULAR. FALSIDADE DA ASSINATURA LANÇADA POR UM DOS VENDEDORES. PROVA PERICIAL. NECESSIDADE DE COTEJAR OUTRAS PROVAS RELATIVAS À AUTENTICIDADE DO AUTÓGRAFO E À EXISTÊNCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO. CERCEAMENTO DE DEFESA RECONHECIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO. 1. No caso dos autos, a nulidade da compra e venda foi reconhecida apenas porque atestada, por perícia, a falsidade da assinatura lançada por um dos vendedores no contrato particular de compra e venda de imóvel rural. 2. O julgador não está vinculado, porém, às conclusões da perícia sendo possível ultrapassá-las desde que o faça de forma motivada. 3. Nesses termos, era preciso, sob pena de cerceamento de defesa, que o juiz tivesse ouvido as testemunhas que presenciaram a formalização do negócio jurídico. 4. Pelo mesmo motivo, ele também deveria ter enfrentado as provas documentais que, supostamente, comprovariam o cumprimento das obrigações ajustadas, uma vez que a invalidade do instrumento contratual não compromete, necessariamente, a do próprio negócio jurídico. 5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido. (AREsp n. 2.729.956/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025.)

O processo de execução de título extrajudicial possui rito próprio que exige a higidez formal do título em que se aparelha.

Sem a solenidade prescrita em lei, o instrumento particular não ganha eficácia executiva, restando inviabilizada a via executiva direta, sem prejuízo de eventual discussão das obrigações pessoais pela via de cognição ordinária.

4. Inexigibilidade da Obrigação por Ausência de Notificação

Para além do vício de forma que nulifica o negócio jurídico, o título executivo carece também de exigibilidade em decorrência da ausência de constituição em mora dos devedores.

O exame do instrumento contratual originário (item. 23.2) revela que as partes

estipularam, na Cláusula 5ª, a **obligatoriedade de envio de prévia notificação extrajudicial realizada por meio de carta com aviso de recebimento (AR) como condição indispensável para a configuração da mora e subsequente cobrança.**

Para a regular instrução da petição inicial e demonstração da exigibilidade do crédito, a legislação processual civil impõe requisitos formais rígidos que devem acompanhar o feito executivo:

Art. 798, parágrafo único, inciso I - instruir a petição inicial com:

Parágrafo único. O demonstrativo do débito deverá conter:

I - o índice de correção monetária adotado;

Na hipótese vertente, os exequentes e embargados deixaram de instruir a exordial da execução com o comprovante de recebimento da referida notificação extrajudicial.

A exigência contratual de notificação prévia por meio de carta com AR afasta a incidência da mora automática decorrente do mero vencimento do prazo, instituindo uma modalidade de mora que exige a efetiva interpelação dos devedores para que a obrigação se torne exigível em juízo.

O Superior Tribunal de Justiça consolida o entendimento de que a prévia notificação é indispensável para a caracterização da mora em contratos que dependem de tal formalidade:

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LEASING. NOTIFICAÇÃO DA ARRENDATÁRIA PARA CONSTITUIÇÃO EM MORA. NÃO COMPROVAÇÃO. NECESSIDADE. PROTESTO DO TÍTULO POR EDITAL. POSSIBILIDADE, APÓS O ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA LOCALIZAÇÃO DO DEVEDOR. 1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que, nos contratos de arrendamento mercantil, é necessária a prévia notificação do devedor arrendatário para constituí-lo em mora, ainda que haja cláusula resolutiva expressa. 2. A mora do devedor deve ser comprovada por notificação extrajudicial realizada por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos a ser entregue no domicílio do devedor, sendo dispensada a notificação pessoal, ou quando esgotados todos os meios para localizar o devedor, pelo protesto do título por edital. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 474.283/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2014, DJe de 9/5/2014.)

Esse posicionamento é integralmente encampado por este Tribunal de Justiça do Amazonas, que impõe a comprovação da entrega da notificação no endereço pactuado:

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. APELAÇÃO. BUSCA E APREENSÃO DE VEÍCULO OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CONSTITUIÇÃO EM MORA COMPROVADA. ENTREGA DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL EM ENDEREÇO DECLINADO EM CONTRATO. EXISTÊNCIA DE NÚMERO DE PROTOCOLO EM NOTIFICAÇÃO E EM AVISO DE RECEBIMENTO. INSUBSISTÊNCIA DA ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS ATINENTES AOS JUROS REMUNERATÓRIOS E À EVENTUAL COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. VENDA EXTRAJUDICIAL DE BEM E PRESTAÇÃO DE CONTAS. IMPOSSIBILIDADE DE DEBATE NA ATUAL DEMANDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Para fins de comprovação da mora, mostra-se como necessário o envio da notificação ao endereço informado em contrato, ainda que seu recebimento não seja pessoal pelo devedor fiduciante. Número de protocolo constante tanto na notificação extrajudicial quanto no aviso de recebimento. Mora comprovada.

Tendo em vista a validade da cláusula atinente à taxa de juros remuneratórios e a inexistência de previsão contratual de comissão de permanência, resta improcedente o pedido de revisão de contrato para o fim de afastar a mora.

O objetivo da ação de busca e apreensão é, tão somente, a consolidação da propriedade e posse plena em favor do credor fiduciário, de modo que eventuais questões incidentais concernentes à venda do bem deverão ser objeto de ação própria.

Recurso conhecido e não provido. (Apelação Cível Nº 0634808-30.2019.8.04.0001; Relator (a): Paulo César Caminha e Lima; Comarca: Manaus/AM; Órgão julgador: Primeira Câmara Cível; Data do julgamento: 03/11/2021; Data de registro: 03/11/2021)

A inobservância da formalidade convencional impede a caracterização do inadimplemento culposos, nos termos do artigo 396 do Código de Processo Civil e do Código Civil, tornando inexigível o crédito apontado na petição inicial do feito executório principal.

Com o reconhecimento da nulidade formal do contrato imobiliário e da inexigibilidade da dívida por ausência de notificação, resta prejudicado o exame das demais matérias atinentes ao excesso de execução de cálculos, juros e cobrança de honorários contratuais formuladas de forma subsidiária pelos embargantes.

A declaração de nulidade integral do título executivo extrajudicial impõe, por via de consequência lógica, a extinção definitiva da ação executiva principal.

5. DISPOSITIVO

Ante o exposto, resolvo o mérito das pretensões formuladas nos presentes autos de embargos à execução, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, e decido:

a) **JULGAR PROCEDENTES** os embargos à execução opostos por Alberto Bezerra de Melo e Juliana Peixoto Bezerra de Melo em face de Bruno de Boer Waskow e Juliana Dorneles Barcelos, acolhendo a nulidade e a inexigibilidade do título que instrui o feito executivo principal;

b) determinar a extinção integral da ação de execução de título extrajudicial nº 0190285-95.2025.8.04.1000, sem a satisfação do crédito exequendo, em decorrência da nulidade de pleno direito do contrato de compra e venda imobiliária por vício de forma e por ausência de constituição em mora dos devedores;

c) condenar os embargados ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios de sucumbência, estes arbitrados no patamar de 15% sobre o valor atualizado da causa, com esteio no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Traslade-se cópia desta sentença para os autos da ação de execução de título extrajudicial nº 0190285-95.2025.8.04.1000, procedendo-se ao apensamento definitivo destes embargos à referida execução.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os presentes autos com as devidas baixas



no sistema e cautelas de praxe.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Manaus, 09 de Junho de 2026.

Rogério José da Costa Vieira
Juiz de Direito

