

# Leilão extrajudicial sem intimação do devedor é nulo, diz ministro

05/07/2022

A ausência de intimação do devedor quanto à data do leilão extrajudicial do imóvel financiado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação impede-o de pagar a dívida a tempo e ocasiona a nulidade do procedimento.

Lucas Pricken



Para ministro Raul Araújo, o caso ofendeu o artigo 27, parágrafo 2º-A, da Lei 9.514/1997  
Lucas Pricken

Com esse entendimento, o ministro Raul Araújo, do Superior Tribunal de Justiça, deu provimento a um agravo em recurso especial para anular o leilão de um imóvel por desrespeito ao artigo 27, parágrafo 2º-A, da Lei 9.514/1997.

O bem foi levado à venda por causa da inadimplência do comprador. Foram feitos três leilões até que o imóvel fosse efetivamente arrematado. Em nenhum deles, porém, houve a intimação pessoal do devedor.

Isso aconteceu porque o contrato de financiamento do imóvel previu a desnecessidade de intimação pessoal. A lei, no entanto, diz que o devedor deve ser avisado, de modo a permitir que ele pague o débito e evite a perda do bem.

A sentença julgou procedente o pedido, mas o Tribunal de Justiça do Paraná afastou a nulidade. Isso porque, no momento do terceiro e último leilão, o devedor já tinha conhecimento de sua data, tanto é que ajuizou a ação antes.

Na decisão monocrática, o ministro Raul Araújo observou que, se o devedor não foi intimado das datas de realização dos leilões extrajudiciais, houve descumprimento do procedimento de alienação previsto na Lei 9.514/1997. E, assim, deve ser restabelecida a sentença.

A parte devedora foi representada pelo advogado **Orlando Anzoategui Jr.**, da banca Anzoategui Advogados, que destacou que, por mais que pareça banal, a falta de intimação do devedor continua a ser ignorada por juízos e tribunais.

"Isso vem provocando uma enxurrada de ações anulatórias e suspensão de atos executórios e expropriatórios, que o próprio STJ já decidiu pela necessidade da intimação pessoal, provocando desnecessariamente o Poder Judiciário e se utilizando do aparelhamento judicial para uma situação jurídica já consolidada pela alta corte, sendo que esta decisão do próprio STJ corrobora para essa interpretação repetitiva e que o Judiciário deve adotar como uma incidência", comentou o advogado.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão  
AREsp 2.100.641**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-jul-05/leilao-extrajudicial-intimacao-devedor-nulo-ministro-2/>