

# Devedor tem de ser informado de data de leilão extrajudicial, reafirma STJ

11/04/2024

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o devedor deve ser notificado sobre a data do leilão extrajudicial de imóvel colocado como garantia em alienação fiduciária, sob pena de nulidade da venda.

Essa fundamentação é do ministro Raul Araújo, do STJ, que anulou um leilão feito em 2021 para a venda de um imóvel de um homem que havia instituído o bem como garantia bancária. As instâncias anteriores haviam respaldado a venda alegando que o devedor tinha conhecimento do leilão porque acoplou ao processo um *print* do site em que constava o anúncio.

Para Araújo, todavia, ainda que se presumisse a ciência do devedor sobre a venda do imóvel, ele teria de ter sido intimado pessoalmente para ter conhecimento da data da venda do bem.

O magistrado não aceitou a argumentação de que a anulação do leilão configuraria prejuízo efetivo, tendo em vista que a dívida remonta a 2014 e os devedores não demonstraram interesse em saná-la.

## Ciência indubitável

O Tribunal Regional Federal da 2ª Região havia afirmado, ao analisar o caso, que, “embora não conste documento nos autos com a data da entrega da Notificação Extrajudicial com aviso de recebimento sobre as datas dos 1º e 2º leilões do imóvel, este foi vendido apenas em 13/08/2021, quando os apelantes, de forma indubitável, tinham ciência da oferta de venda direta, já que juntaram à petição inicial o *print* do site, no qual o imóvel estava sendo colocado à venda”.

Araújo discordou da posição dos desembargadores. Ele citou jurisprudência do próprio STJ (REsp 2.029.859, REsp 1.422.337 e REsp 1.931.921) que determina a necessidade de citação para informar a data e que, caso não seja encontrado o devedor para intimação, deve ser feita a citação por edital.

“Desta forma, tendo o próprio Tribunal de origem reconhecido que não há comprovante de notificação válido encaminhado aos recorrentes acerca das datas da realização dos leilões extrajudiciais realizados, o entendimento adotado está em dissonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, razão pela qual necessária se mostra a sua reforma.”

A parte devedora foi representada pelo advogado **Orlando Anzoategui Jr.**, do Anzoategui Advogados.

“Credores insistem em agir de forma arbitrária por meio de atos escusos, que, muitas vezes, acabam sendo admitidos em tribunais de instâncias inferiores de todo o país. Sendo assim, o posicionamento do STJ é muito importante para reafirmar e posicionar sobre a necessidade da ciência do devedor fiduciante acerca de qualquer ato executório e expropriatório que está sofrendo”, diz o advogado sobre a decisão.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão REsp 2.107.590**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-abr-11/devedor-tem-de-ser-informado-de-data-de-leilao-extrajudicial-reafirma-stj/>

