

Devedor deve ser pessoalmente intimado em contrato de alienação fiduciária

09/02/2024

No contrato de alienação fiduciária, é necessária a intimação pessoal do devedor. A notificação via edital só é aceitável após esgotadas as tentativas de localização.

Com base nesse entendimento, o juiz Rodrigo de Melo Brustolin, da 30ª Vara Cível de Goiânia, reconheceu a irregularidade do procedimento extrajudicial feito por um banco, evitando o leilão de um apartamento.

Conforme os autos, a cliente firmou em 2018 contrato de compra e venda do imóvel, no qual a instituição financeira figurou como credora fiduciária. Após pagar 40 parcelas, a mulher não conseguiu arcar com as demais.

Ao se dirigir a um cartório para solicitar uma certidão do imóvel, a mulher foi informada de que já tinha sido iniciado um procedimento extrajudicial, sem que ela tivesse sido intimada. Na Justiça, a cliente pediu o cancelamento do leilão e o impedimento da consolidação da posse pelo banco.

Segundo o juiz, no contrato de alienação fiduciária de imóvel, regido pela Lei 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor.

“Da leitura da legislação transcrita, extrai-se que o devedor fiduciante, ao não adimplir as parcelas contratuais, deve ser constituído em mora pelo oficial de registro de imóveis, que o intima pessoalmente para satisfazer o débito das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, ou pelo correio, com aviso de recebimento.”

O julgador afirmou que não foram apresentadas certidões que demonstrem que o oficial do cartório compareceu três vezes no endereço do contrato. Constam apenas três citações por edital. Portanto, a instituição financeira não demonstrou que houve o esgotamento das tentativas de localização da devedora e “sequer tentou promover a intimação pessoal por meio de correspondência, com aviso de recebimento”.

Mencionando jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acerca do assunto, o juiz julgou parcialmente procedente o pedido e decidiu pela nulidade da notificação extrajudicial da autora, bem como da consolidação da propriedade em poder do credor e da designação de leilão.

A autora da ação foi representada pelo advogado **Luiz Antonio Lorena de Souza Filho**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5623213-47.2022.8.09.0051

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-fev-09/devedor-deve-ser-pessoalmente-intimado-em-contrato-de-alienacao-fiduciaria/>

