

TRF-1 suspende leilão de imóvel por falha no procedimento de intimação

18/11/2024

No julgamento do [REsp 1.172.025](#), de relatoria do ministro Luis Felipe Salomão, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que, nos contratos de garantia de alienação fiduciária de imóvel regida pela Lei 9.514/1997, para que ocorra a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, o devedor fiduciante deverá ser regularmente intimado.

Esse foi o fundamento aplicado pela 12ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região para conceder decisão liminar e suspender leilões extrajudiciais de um imóvel, com base em uma série de falhas no procedimento de notificação de mora.

A decisão foi provocada por agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela, interposto contra decisão do juízo da 9ª Vara Federal Cível de Goiás que indeferiu a tutela de urgência.

O autor alega que o processo de leilão feito pela instituição financeira está marcado por vícios, especialmente a falha na citação. Ele diz que o mensageiro do cartório tentou notificá-lo em três ocasiões, sem sucesso.

Ao analisar o caso, o relator da matéria, desembargador Alexandre Jorge Fontes Laranjeira, apontou que a intimação por edital só deve ser usada quando esgotadas todas as possibilidades de localizar o devedor.

O magistrado ainda apontou que não havia nenhum documento que demonstrasse que o credor tentou promover a intimação pessoal do recorrente por meio dos Correios, com aviso de recebimento.

“Porém, no caso, não há documentos nos autos que demonstre que a credora tentou promover a intimação pessoal da recorrente por meio dos correios, com aviso de recebimento, passando diretamente, após três tentativas de intimação pessoal pelo oficial cartorário, a promover a intimação por edital, o que conduz, a princípio, a uma possível irregularidade no procedimento de consolidação da propriedade”, escreveu o magistrado.

“Nesse contexto, como não se pode exigir prova negativa por parte do autor e a fim de se evitar o perecimento de eventual direito seu e considerando, também, o poder geral de cautela, impõe-se a concessão da medida pleiteada, tendo em vista a necessidade de maiores elementos que, eventualmente, poderão ser oferecidos pela própria agravada (tais como a expedição de notificação aos recorrentes sobre a realização dos leilões, publicação dos respectivos editais e até mesmo informações acerca da renegociação da dívida)”, resumiu. O entendimento foi unânime.

Atuaram no caso os advogados **Luiz Antônio Lorena, Carlos Eduardo Vinaud e Altievi Almeida**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1037794-33.2024.4.01.0000

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-nov-18/trf-1-suspende-leilao-de-imovel-por-falha-no-procedimento-de-intimacao/>

