

Sem notificação do devedor, imóvel não pode ser leilado, diz TRF-1

14/06/2025

A notificação da penhora de um imóvel deve ser feita pessoalmente ao devedor. Do contrário, o bem não pode ir a leilão. Com esse entendimento, a 12ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região concedeu decisão liminar a uma empresa dona de um imóvel que seria executado por um banco.

A empresa financiou o imóvel e deixou de pagar algumas parcelas. O financiador começou, então, o processo de penhora. Ainda assim, a autora da ação continuou pagando o que não tinha vencido e tentou quitar a dívida diretamente com a instituição bancária. Além disso, tentou renegociar o débito no programa Desenrola Brasil, do governo federal, mas não teve sucesso.

A autora alegou nos autos que não foi notificada em nenhum momento da execução da dívida, da extinção do prazo para pagamento e do início do processo de penhora. Por isso, seus representantes procuraram a Justiça e pediram uma liminar para suspender o procedimento. Em primeiro grau, o pedido foi negado.

No TRF-1, porém, os desembargadores entenderam que havia risco de dano sem que a empresa tivesse a chance de se defender. Assim, eles concederam a liminar.

“No caso concreto, a recorrente alega que não foi intimada para purgar a mora, nos termos do artigo 26 da [Lei 9.514/1997](#), tendo sido somente notificada sobre a realização dos leilões, o que, a princípio, parece realmente não ter ocorrido, considerando a íntegra do processo de consolidação da propriedade juntado aos autos. Nesse contexto, como não se pode exigir prova negativa por parte do(a) autor(a) e a fim de se evitar o perecimento de eventual direito da agravante 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”, escreveu o relator do recurso, desembargador Alexandre Jorge Fontes Laranjeira.

Segundo o advogado que defendeu a empresa, **Gabriel Barto**, o objetivo não é impedir que o credor atue, mas assegurar que a cobrança respeite os limites da lei. “Quando um imóvel vai a leilão sem que o devedor tenha sido formalmente notificado, o direito de defesa é anulado. A Justiça acertou ao exigir que tudo seja feito de forma transparente e dentro da legalidade.”

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
AI 1034985-70.2024.4.01.0000**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jun-14/sem-notificacao-do-devedor-imovel-nao-pode-ser-leilado-diz-trf-1/>

