

Irregularidade em notificação de devedora justifica anulação de leilão

09/05/2025

A execução extrajudicial de um bem não deve ser promovida se o devedor não recebe a notificação da penhora de forma adequada. Com esse entendimento, o juiz Felipe Gontijo Lopes, da 1ª Vara Cível e Federal de Santarém (PA), suspendeu o leilão de um imóvel.

No caso em questão, uma mulher financiou uma casa pelo programa Minha Casa, Minha Vida com alienação fiduciária (contrato em que o devedor transfere a propriedade do bem ao credor como garantia de uma dívida). Ela deixou de pagar algumas parcelas e o banco credor começou o processo de execução do imóvel.

A mulher, então, ajuizou uma ação contra a instituição financeira para impedir que sua casa fosse penhorada. Ela alegou que deixou de pagar as parcelas porque os juros eram abusivos. Além disso, apontou que houve a cobrança indevida de taxa de administração e venda casada de seguro. A autora da ação pediu a revisão de cláusulas do contrato, além da nulidade do processo administrativo por ausência de intimação pessoal.

Ao analisar o mérito do pedido, o juiz observou que a autora, de fato, não foi intimada pessoalmente, algo que é exigido nos casos de execução de bens, de acordo com a [Lei 9.514/1997](#). Isso justifica a suspensão do procedimento de execução extrajudicial, inclusive do leilão, na visão do julgador.

“Diante de tal alegação, impugnando elemento essencial para a validade da consolidação da propriedade, a necessidade de preservar o direito da parte autora e evitar dano irreparável justifica a necessidade de tutela de suspensão do procedimento de execução extrajudicial, inclusive eventual leilão, até que se verifique a regularidade da constituição em mora e demais etapas do procedimento previsto na legislação pertinente. O perigo de dano é igualmente evidente, visto que a consolidação da propriedade e a alienação do imóvel em hasta pública poderão gerar prejuízos irreversíveis à parte autora, com possível perda do único bem destinado à moradia, esvaziando o próprio objeto da presente demanda”, escreveu o juiz.

A autora foi defendida pelo escritório **Maschio & Pionório Advocacia**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1007076-50.2025.4.01.3902

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-09/irregularidade-em-notificacao-de-devedora-justifica-anulacao-de-leilao-2/>

