

Imóvel não deve ser alienado sem que haja intimação do devedor

29/05/2025

A alienação de um bem imóvel só pode ocorrer se a intimação do devedor for feita pessoalmente. Com esse entendimento, o juiz Thiago Rangel Vinhas, da Vara Federal Cível e Criminal de Formosa (GO), anulou a execução de um imóvel por um banco.

No caso, uma mulher financiou um imóvel e deixou de pagar algumas parcelas por causa de dificuldades financeiras. O banco credor, então, iniciou o processo de execução do bem e o colocou em leilão. Em seguida, a devedora buscou a Justiça, alegando que não foi devidamente intimada sobre a penhora.

Questionado, o banco se defendeu dizendo que todo o procedimento foi feito de forma legal. O juiz destacou que a inadimplência do devedor autoriza a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas disse que devem ser observados os requisitos legais, como a intimação pessoal. E o ônus de provar que o procedimento foi feito devidamente, disse o magistrado, é da instituição financeira.

Como, no caso, o credor não anexou provas da intimação, o juiz classificou como verdadeiros os fatos narrados pela autora e anulou a execução extrajudicial.

“Após a consolidação da propriedade, o credor fiduciário deve promover a alienação do bem em leilão extrajudicial, no prazo de 30 dias, observado o disposto no § 2º-A do artigo 27 da [Lei 9.514/1997](#), que exige comunicação prévia ao devedor sobre as datas, horários e locais dos leilões, inclusive por endereço eletrônico, com o intuito de garantir o exercício do direito de preferência”, escreveu o juiz.

“A inércia do banco, nesse ponto, atrai a incidência do artigo 373, II, do CPC, impondo-lhe o ônus da prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora. Assim, reputam-se verdadeiros os fatos narrados na exordial. A ausência de prova inequívoca da intimação pessoal invalida o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e, por conseguinte, todos os atos posteriores, inclusive os leilões eventualmente realizados.”

O advogado **Daniel Pimenta Queiroz** defendeu a autora da ação.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1002560-45.2024.4.01.3506

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-29/bem-nao-deve-ser-alienado-se-nao-houve-intimacao-do-devedor/>

