

Notificação por edital é medida excepcional em cobrança de imóvel

No ato de cobrança de um devedor, a **intimação por edital** tem caráter estritamente excepcional, cabível apenas depois do esgotamento de todas as tentativas razoáveis de localização pessoal.

Com esse entendimento, a juíza Christiane Gomes Falcão Wayne, da 4ª Vara Cível de Aparecida de Goiânia (GO), deferiu uma tutela de urgência que determinou a suspensão de um procedimento de transferência de um imóvel e da cobrança extrajudicial de uma dívida.

Os autores da ação — casal proprietário do imóvel — tiveram a propriedade transferida ao enfrentarem problemas econômicos para pagar o financiamento imobiliário.

Segundo os autos, a controvérsia central reside em como o credor fiduciário cobrou os autores. Inicialmente foi por meio de um procedimento de excussão extrajudicial, que é a cobrança da dívida pelo cartório. Este tentou contato com os autores somente em horário comercial, período em que eles estavam trabalhando.

O réu, então, citou os devedores por edital — uma medida que deu continuidade ao procedimento extrajudicial de cobrança no próprio cartório. Os autores, então, tiveram a propriedade do imóvel consolidada em nome do réu sem que tivessem a oportunidade adequada para regularizar a dívida.

No processo de alienação fiduciária, quando a dívida não é paga, o credor passa a ter a propriedade consolidada do bem para poder vendê-lo.

Conduta precipitada

A juíza considerou que o **artigo 26** da Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis (Lei 9.514/97) impõe um sistema rigoroso para a cobrança do devedor, no qual a citação por edital é excepcional e deve ser a última medida cabível. No caso em análise, ela enfatizou que as tentativas de contato do cartório foram feitas em um curto período de tempo e em horários comerciais, havendo a probabilidade de a citação ter sido uma conduta precipitada.

Diante disso, a magistrada determinou a nulidade da transferência da propriedade, destacando que a organização de leilões e consequente perda de posse do imóvel, que serve de moradia para a família, representa perigo de dano aos autores.

A juíza também ordenou a suspensão do processo de cobrança da dívida e de leilões até que o mérito do caso seja julgado.

Os autores foram representados pelos advogados **Luiz Antônio Lorena, Carlos Eduardo Vinaud e Altievi Almeida**, do escritório LVA Advocacia.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5485606-73.2026.8.09.0011

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jun-10/notificacao-por-edital-e-medida-excepcional-em-cobranca-de-imovel-2/>

