

Imóvel não pode ser alienado sem intimação pessoal do devedor

15/03/2026

Um imóvel não poder ser leiloado para penhorar uma dívida sem que haja a intimação pessoal do devedor. Com esse entendimento, a juíza Iolete Maria Fialho de Oliveira, da 22ª Vara Federal Cível da Seção Judiciária do Distrito Federal, deu uma liminar a um homem e sua empresa para que um banco se abstenha de penhorar um imóvel.

Um homem ajuizou uma ação contra um banco, pedindo a nulidade do processo de execução extrajudicial contra ele e sua empresa, donos de um imóvel que seria penhorado. Ele argumentou que não foi intimado regularmente. Ele pediu a sustação do leilão do imóvel e o cancelamento dos efeitos da averbação de sua penhora.

O homem sustentou, ainda, que essa formalidade é essencial e prevista na [Lei 9.514/1997](#). Por isso, pediu uma liminar para suspender o leilão do imóvel e atos expropriatórios sobre ele.

O banco, em suas contrarrazões, não provou que cumpriu a formalidade legal referente à intimação pessoal. O juiz destacou que o artigo 26 da lei diz que o devedor deve ser previamente informado por meio de uma intimação válida, com prazo de quitação para a dívida.

“Nos termos do § 3º do dispositivo, a intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, cientificando-os de que, não purgada a mora no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão, na forma dos artigos 26-A, 27 e 27-A, da mesma lei. O § 7º, por sua vez, dispõe que somente após o decurso do prazo sem a purgação da mora é que se operará a consolidação da propriedade em nome do fiduciário”, escreveu o magistrado.

A intimação pessoal do devedor, portanto, não constitui mera formalidade acessória, mas requisito essencial à validade do procedimento de execução. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento, segundo o juiz, de que qualquer vício no consentimento sobre a execução da dívida anula os atos subsequentes.

Constatada, então, a irregularidade da notificação, impõe-se a anulação da consolidação da propriedade, bem como dos atos posteriores. Dessa forma, o julgador deferiu a liminar para que o banco se abstenha de incluir o imóvel em leilão ou para que, se já tenha sido colocado em leilão, que seja retirado em até cinco dias.





O advogado **João Domingos da Costa Filho** representou o autor da ação.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

Processo 1149083-19.2025.4.01.3400

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mar-15/imovel-nao-pode-ser-alienado-sem-intimacao-pessoal/>