

Devedor tem de ser informado de data de leilão extrajudicial, reafirma STJ

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o devedor deve ser notificado sobre a data do leilão extrajudicial de imóvel colocado como garantia em alienação fiduciária, sob pena de nulidade da venda.

Essa fundamentação do ministro Raul Araújo, do STJ, que anulou um leilão feito em 2021 para a venda de um imóvel de um homem que havia instituído o bem como garantia bancária. As instâncias anteriores haviam respaldado a venda alegando que o devedor tinha conhecimento do leilão porque acoplou ao processo um *print* do site em que constava o anúncio.

Para Araújo, todavia, ainda que se presumisse a ciência do devedor sobre a venda do imóvel, ele teria de ter sido intimado pessoalmente para ter conhecimento da data da venda do bem.

O magistrado não aceitou a argumentação de que a anulação do leilão configuraria prejuízo efetivo, tendo em vista que a dívida remonta a 2014 e os devedores não demonstraram interesse em saná-la.

Ciência indubitável

O Tribunal Regional Federal da 2ª Região havia afirmado, ao analisar o caso, que, “embora não conste documento nos autos com a data da entrega da Notificação Extrajudicial com aviso de recebimento sobre as datas dos 1º e 2º leilões do imóvel, este foi vendido apenas em 13/08/2021, quando os apelantes, de forma indubitável, tinham ciência da oferta de venda direta, já que juntaram à petição inicial o *print* do site, no qual o imóvel estava sendo colocado à venda”.

Araújo discordou da posição dos desembargadores. Ele citou jurisprudência do próprio STJ (REsp 2.029.859, REsp 1.422.337 e REsp 1.931.921) que determina a necessidade de citação para informar a data e que, caso não seja encontrado o devedor para intimação, deve ser feita a citação por edital.

“Desta forma, tendo o próprio Tribunal de origem reconhecido que não há comprovante de



STJ reiterou que devedor tem de ser informado por intimação sobre leilão



notificação vÃ;lido encaminhado aos recorrentes acerca das datas da realizaÃ§Ã£o dos leilÃµes extrajudiciais realizados, o entendimento adotado estÃ; em dissonÃ¢ncia com a jurisprudÃancia pacÃfica desta Corte Superior, razÃ£o pela qual necessÃria se mostra a sua reforma.”

A parte devedora foi representada pelo advogado **Orlando Anzoategui Jr.**, do Anzoategui Advogados.

“Credores insistem em agir de forma arbitrÃria por meio de atos escusos, que, muitas vezes, acabam sendo admitidos em tribunais de instÃncias inferiores de todo o paÃs. Sendo assim, o posicionamento do STJ Ã© muito importante para reafirmar e posicionar sobre a necessidade da ciÃncia do devedor fiduciante acerca de qualquer ato executÃrio e expropriatÃrio que estÃ sofrendo”, diz o advogado sobre a decisÃo.

Clique [aqui](#) para ler a decisÃo

REsp 2.107.590

Autores: Sem autor