

Consolidação de imóvel exige intimação válida do devedor

Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é indispensável a intimação pessoal do devedor com relação às datas de leilões — o que se aplica aos contratos regidos pela [Lei 9.514/1997](#). Nesses casos, a liquidação não ocorre com a consolidação da propriedade em favor da instituição financeira, mas somente após a venda do bem.

Cision Germany GmbH.



Cartório promoveu citação por edital sem esgotar tentativas de intimação pessoal^{Cision Germany GmbH}.

Com esse entendimento, a 5ª Vara Cível de Ji-Paraná (RO) anulou a consolidação da propriedade de um imóvel a uma cooperativa de crédito e determinou a retirada da averbação da matrícula.

Uma empresa que comercializa sementes contratou um empréstimo com a cooperativa e deu um imóvel em garantia de alienação fiduciária. Mais tarde, a contratante ficou inadimplente e a instituição financeira iniciou o processo de consolidação da propriedade do imóvel.

Representada pelo advogado **Orlando Anzoategui Jr.**, do escritório Anzoategui Advogados, a empresa acionou a Justiça e apontou que, após sua representante legal e avalista não ter sido localizada, o ofício de registro de imóveis promoveu intimação irregular via edital, em um jornal local.

A lei de 1997, que trata da alienação fiduciária, prevê a intimação por edital como uma exceção. O juiz Eduardo Abilio Kerber Diniz ressaltou que ela só pode ocorrer "após esgotadas as tentativas de intimação pessoal, quando o fiduciante encontra-se em local ignorado, incerto ou inacessível". Se há indícios de ocultação do devedor, deve-se intimar qualquer pessoa da família, vizinho ou gerente da empresa.

No caso concreto, a intimação por edital foi efetuada logo após a primeira tentativa frustrada de intimação pessoal. O oficial de diligências do cartório extrajudicial não cumpriu as demais etapas previstas pela lei.

Segundo Diniz, isso "viola o devido processo legal e contraditório, posto que efetuados atos expropriatórios sem que fossem esgotados os meios de intimação pessoal e oportunizada a purgação da



mora e a defesa do devedor fiduciante". O magistrado ressaltou que somente a partir da intimação é possível verificar se os valores da avaliação do imóvel e da dívida condizem com a realidade.

Para Anzoategui Jr., a obrigatoriedade de notificação "é uma primazia e condição necessária que não admite exceção em nosso ordenamento jurídico", pois o devedor precisa "tomar pleno conhecimento do ato executório e expropriatório que está sofrendo em detrimento do seu patrimônio e direitos", para que possa "providenciar a regularização da dívida e a liquidação da sua obrigação em tempo oportuno".

Clique [aqui](#) para ler a decisão

Processo 7015086-19.2022.8.22.0005

Meta Fields