

Desembargador suspende leilão extrajudicial de imóvel por falta de notificação

Devido à falta de notificação para quitação da dívida, o desembargador Mauro Conti Machado, do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), determinou, em liminar, a suspensão dos efeitos de um leilão extrajudicial, da consolidação da propriedade de um imóvel a um banco e de qualquer ato de expropriação do bem.



Autor não foi notificado para quitar a dívida, nem sobre a promoção do leilão

Com isso, até o fim do processo, o cartório de registro de imóveis não poderá registrar ou averbar qualquer ato na matrícula do bem em questão. A decisão ainda autoriza o devedor a depositar em juízo as parcelas em atraso.

O autor da ação alegou que não foi devidamente intimado sobre o leilão e afirmou ter interesse em pagar o débito.

Conforme a redação atual da [Lei 9.514/1997](#), após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o devedor não tem a possibilidade de quitar a dívida, podendo apenas exercer seu direito de preferência para adquirir o imóvel pelo preço correspondente ao valor do débito, somado a alguns encargos (despesas, tributos, prêmios de seguro e contribuições condominiais).

Antes do leilão, não houve notificação para a quitação da dívida, nem para a promoção do leilão. Assim, Machado considerou “prudente” suspender os efeitos dos atos.

Segundo ele, a continuidade do procedimento poderia aumentar os danos e os custos.

O magistrado ainda explicou que não há como o autor provar que não foi intimado. Por isso, é função do banco, após a citação, “apresentar prova neste sentido, caso a possua”.

Atua no caso o escritório **Maschio & Pionório Advocacia Especializada**.



Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 2337096-39.2023.8.26.0000

Meta Fields