

Recebi uma intimação do cartório sobre o meu imóvel. E agora?

Se chegou uma intimação do cartório de registro de imóveis sobre o financiamento do seu imóvel, este checklist serve para você entender em que etapa o processo está e o que ainda é possível — antes de o leilão ser marcado.

A informação que mais importa está aqui, no começo: o momento de agir é a intimação, não o leilão. Depois que a propriedade é consolidada em nome do credor, o custo para reaver o imóvel muda de patamar — de pagar só o atraso para pagar a dívida inteira. É por isso que agir antes da consolidação faz diferença no valor final.

1. Onde o seu caso está agora

A execução do financiamento por alienação fiduciária não corre no fórum — corre no cartório. São três etapas, e a sua posição define o que ainda existe.

- ☐ Etapa 1 — chegou a intimação para pagar. É a fase da purgação da mora: basta pagar as parcelas atrasadas e os encargos, e o contrato volta a correr. É a saída mais barata que vai existir.
- ☐ Etapa 2 — a propriedade foi consolidada. O imóvel passou formalmente para o credor, com anotação na matrícula. Aqui não se paga mais só o atraso.
- ☐ Etapa 3 — o leilão foi designado. São dois leilões, com valores mínimos diferentes.

Como descobrir com certeza: tire uma certidão atualizada da matrícula do imóvel no cartório de registro. Se a consolidação já estiver averbada ali, o caso está na etapa 2 ou 3.

2. O que fazer nas primeiras horas

- ☐ Guarde o envelope, o aviso de recebimento e anote a data exata em que a intimação chegou e quem a recebeu.
- ☐ Fotografe ou digitalize tudo, inclusive o verso.
- ☐ Peça ao credor a planilha do débito — não apenas o valor total.
- ☐ Separe o contrato de financiamento e os comprovantes de pagamento que você tiver.
- ☐ Tire a certidão atualizada da matrícula.

3. Confira a intimação — é onde nascem os vícios

A intimação é o ato mais frequentemente defeituoso de todo o procedimento, e o defeito dela pode comprometer tudo o que vem depois.

- ☐ A intimação foi entregue a você, pessoalmente, ou a terceiro que não mora no imóvel?
- ☐ Se foi publicada por edital: houve tentativa efetiva de encontrá-lo antes, no endereço do contrato e nos demais conhecidos?
- ☐ O documento adverte expressamente que, não paga a dívida, a propriedade será consolidada em nome do credor?

- ☐ Havendo outro devedor ou terceiro garantidor no contrato, todos foram intimados? (E, havendo cônjuge, vale verificar se a situação dele foi considerada.)
- ☐ O endereço usado era o do contrato ou aquele que você havia informado ao credor?

4. Confira o valor cobrado

Este ponto é subestimado. A conferência do cálculo apresentado pelo credor não integra o exame que o oficial do registro faz: um erro ali dificilmente é filtrado antes de produzir efeito. E um valor inflado pode inviabilizar um pagamento que você faria.

- ☐ A planilha discrimina o que é principal, juros, correção, multa e despesas?
- ☐ Há cobrança de encargos que não deveriam compor o valor da purgação?
- ☐ Os valores batem com o que o contrato previa?
- ☐ Há parcelas que você pagou e que não foram computadas?

5. Se a propriedade já foi consolidada

Muda o instrumento. Não se trata mais de pagar o atraso: a lei assegura o direito de preferência — até a data do segundo leilão, você pode readquirir o imóvel pagando a dívida integral, com despesas, encargos e um novo imposto de transmissão.

- ☐ Você já sabe a data marcada para o primeiro e para o segundo leilão?
- ☐ Você pediu ao credor o valor exato para exercer a preferência?
- ☐ Você verificou se esse valor está corretamente calculado?

Uma orientação que ficou para trás. Durante anos se sustentou que era possível purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação — o documento que formaliza a venda ao vencedor do leilão —. O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recursos repetitivos, encerrou essa tese para a alienação fiduciária: depois da consolidação existe preferência, não purgação. Pedido formulado sobre a tese antiga não prospera — e faz perder o prazo do que ainda seria possível.

6. O que pode sustentar uma defesa

Nem todo inconformismo vira tese. O que a jurisprudência reconhece gira em torno de quatro pontos:

- ☐ Vício na intimação — o mais frequente, e o mais forte.
- ☐ Valor incorreto exigido para a purgação, com encargos indevidos.
- ☐ Edital com descrição errada do imóvel, quando isso leva a preço muito abaixo do real.
- ☐ Descumprimento dos valores mínimos previstos para cada um dos dois leilões.

Por outro lado, o simples atraso do credor em realizar o leilão, isoladamente, tende a não anular nada.

7. Depois do leilão

- ☐ O imóvel foi arrematado por terceiro ou ficou com o próprio credor?
- ☐ O valor da venda superou a dívida? (Se sim, a diferença pertence a você.)
- ☐ O seu contrato é financiamento de imóvel residencial seu? A resposta muda o desfecho: nessa hipótese vale a chamada quitação recíproca — a regra pela qual a dívida é considerada paga por inteiro com o leilão, ainda que o valor arrecadado não a cubra. Fora dela, desde 2023 o devedor pode continuar obrigado pelo saldo que faltar, cobrável por execução.

Como ler o seu resultado

- ☐ Você está na etapa 1: é a melhor posição possível. A prioridade é conferir o valor e reunir o pagamento — ou avaliar defesa, se houver vício.
- ☐ Algum "não" no bloco 3: pode haver vício de intimação, que é o fundamento mais sólido de defesa. Leve a documentação a um advogado com urgência.
- ☐ Divergência no bloco 4: o valor pode estar inflado — e isso se discute.
- ☐ Você está na etapa 2 ou 3: o prazo do direito de preferência corre até o segundo leilão. É curto, e é o que resta.