

COMUNICAÇÃO INTERNA – CI (ENCAMINHAMENTO)

De: GERENCIA JURIDICO	Nº 005/2026
Para: DIRETORIA PRESIDENTE	Data: 23/01/2026
Assunto: APRECIÇÃO DE IMPUGNAÇÃO À LOTE DO LEILÃO ON-LINE Nº 001/2026	

I – PLEITO:

Trata o presente Parecer Jurídico acerca da apreciação de impugnação em face do Edital de Leilão On-line nº 001/2026, recepcionada pelo Sr. Leiloeiro e encaminhada via e-mail a esta Gerência Jurídico e outros, na data de 20/01/2026.

Indigitável impugnação restou formalizada pela pessoa jurídica HOTEL FAZENDA HM LTDA, aduzindo inexistência de regulamentação clara do rito do leilão e inexistência de notificação válida, pugnando pela suspensão imediata do leilão designando no Edital nº 001/2026, revisão integral do procedimento administrativo, indicação expressa e formal de qual regulamento interno disciplina o rito do leilão, esclarecimento detalhado acerca das fases do certame e regularização da comunicação mediante notificação válida.

A impugnação restou acompanhada de procuração.

II - CONSIDERAÇÕES:

Cumprе ressaltar que esta gerência se limita a avaliar sobre os aspectos jurídicos, não lhe competindo adentrar na conveniência e oportunidade dos atos administrativos, nem tampouco analisar aspectos de natureza técnica ou administrativa.

Pois bem, iniciando a análise jurídica da impugnação, referente a alegação de “ausência de regulamentação clara do rito do leilão”, não merece acolhimento, tratando-se de mera irresignação, porquanto o Edital do Leilão resta fundamentado na norma incidente a hipótese, ou seja, Lei nº 13.303/2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, portanto, devendo observar invariavelmente referida Lei, não estando sob o guarda-chuva da norma geral prevista na Lei nº 14.133/2021, com fundamento no art. 1, §1º.

Lei nº 13.303/2016:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, abrangendo toda e qualquer empresa pública e sociedade de economia mista da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios que explore atividade econômica de produção ou comercialização de bens ou de prestação de serviços, ainda que a atividade econômica esteja sujeita ao regime de monopólio da União ou seja de prestação de serviços públicos. (grifei)

Lei nº 14.133/2021:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e abrange:

§ 1º Não são abrangidas por esta Lei as empresas públicas, as sociedades de economia mista e as suas subsidiárias, regidas pela Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, ressalvado o disposto no art. 178 desta Lei. (grifei)

Outrossim, o Edital ainda faz menção expressa à submissão ao Regulamento de Licitações e Contratos da Agência de Fomento do Estado do Tocantins, norma interna exigida também pela Lei nº 13.303/2016.

Por fim, há ainda expressa menção a Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o sistema financeiro imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e da outras providências, disciplinando integralmente o prazo, condições, valores, fluxos, fases, estando ainda o emitente e prestantes da garantia inequivocamente cientes da natureza da garantia, posto que descrita na própria Cédula de Crédito Bancário e, portanto, as regras de alienação fiduciária a qual a credora é imposto o cumprimento,

nos termos dos art. 26 e seguintes

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo.

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

Desse modo, o Edital encontra-se devidamente fundamentado na Lei de regência de todas as sociedades de economia mista, ainda regulamento interno exigido pela própria Lei, e Legislação que disciplina integralmente o leilão público extrajudicial que se dá após a consolidação fiduciária em seu nome, não havendo se falar em qualquer violação aos princípios administrativos.

Quanto a afirmação de “inexistência de notificação válida”, em que pese o impugnante não tenha especificado se diz respeito a constituição em mora prevista no art. 26, ou seja, aquela realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, ou a comunicação acerca das datas, horários e locais do leilão, nos termos do art. 27, §2º-A, ambas da Lei nº 9.514/97, presumir-se-á que se relaciona a segunda, posto que atinente a primeira verifica-se que o Sr. Oficial Registrador do Único Serviço Notarial e Registral de Pindorama – TO, da Comarca de Ponte Alta do Tocantins – TO, promoveu a averbação AV-5, em 25/07/2025, consolidando a propriedade fiduciária em nome da Agência de Fomento, após o devido processo de execução extrajudicial da alienação fiduciária registrado em R-4-3271, nos termos do art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/97, em decorrência da expedição de AVISO DE NEGATIVA DE PRUGAÇÃO DE MORA.

Logo, abordaremos os aspectos jurídicos da comunicação ao devedor sobre as datas, os horários e locais do leilão, previsto no §2º-A, art. 27, da Lei nº 9.514/97.

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (grifei)

A doutrina e a jurisprudência evidenciam a imprescindibilidade da intimação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive o eletrônico, oportunizando ao emitente e prestatante da garantia, se for o caso, de exercer os direitos disponíveis, sendo o direito de preferência na aquisição do bem e a possibilidade de quitação do débito antes do leilão.

Vejamos que o Tribunal de Justiça do Tocantins é uníssono acerca da intimação pessoal dos devedores acerca das datas e honorários do leilão:

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE INTIMAÇÃO PESSOAL DOS DEVEDORES. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SUSPENSÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de Instrumento, com pedido de efeito suspensivo ativo, interposto pela Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União dos Estados de Mato Grosso do Sul, Tocantins e Oeste da Bahia - Sicredi União MS/TO, contra decisão interlocutória proferida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Paraíso do Tocantins, nos autos de Ação Anulatória de Leilão Extrajudicial (Processo nº 0005752-07.2025.8.27.2731). A decisão agravada deferiu tutela de urgência para suspender os leilões extrajudiciais do imóvel de matrícula nº 9.629, sob o fundamento de ausência de intimação pessoal dos devedores, em possível afronta ao devido processo legal. A Agravante alega a regularidade da intimação, com apresentação de documentos comprobatórios de notificações via SEDEX, e-mail, WhatsApp e edital. II. **QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) verificar se houve intimação pessoal regular e tempestiva dos devedores fiduciantes, conforme exigência do art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/97; (ii) definir se a ausência de comprovação inequívoca dessa intimação justifica a manutenção da suspensão dos leilões extrajudiciais.** III. RAZÕES DE DECIDIR 3.A legislação que rege a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis exige a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da realização dos leilões extrajudiciais, como condição de validade do procedimento expropriatório, nos termos do art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/97. 4.A jurisprudência pacífica do STJ e dos Tribunais Locais entende que a ausência de intimação pessoal impede o exercício do direito de preferência pelo devedor e constitui vício formal grave no procedimento de leilão. 5.A documentação apresentada pela Agravante (SEDEX, e-mail, WhatsApp e edital) não comprova, de forma inequívoca, a ciência pessoal e tempestiva dos devedores fiduciantes acerca das datas dos leilões, especialmente considerando o prazo exíguo entre a notificação eletrônica e a realização do primeiro leilão (menos de cinco dias úteis). 6.Em cognição sumária, prevalece a dúvida razoável quanto à regularidade do

procedimento expropriatório, caracterizando a probabilidade do direito dos Agravados. 7.O perigo de dano irreparável se manifesta na possibilidade de alienação do imóvel a terceiros, com prejuízo grave e de difícil reparação aos devedores, enquanto o eventual prejuízo à Agravante é patrimonial e reversível, passível de mitigação com a remarcação do leilão, após regularização da intimação. 8.A aplicação da teoria do periculum in mora inverso justifica a manutenção da suspensão do leilão para resguardar o direito de propriedade e o devido processo legal. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1.A intimação pessoal do devedor fiduciante é requisito indispensável para a validade do leilão extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97. 2.A ausência de comprovação inequívoca e tempestiva da intimação pessoal justifica a suspensão do leilão extrajudicial, em sede de tutela de urgência. 3.A teoria do periculum in mora inverso se aplica nos casos de expropriação extrajudicial, diante do risco de alienação do imóvel e consequente prejuízo irreversível ao devedor. ___ Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/97, arts. 26, §§1º e 3º, e 27, §2º-A; CPC/2015, arts. 300 e 995, parágrafo único; CPC, art. 889 (aplicado analogicamente). Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1.931.921/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 22.11.2021; AgInt no REsp 1.800.044/PR, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 11.06.2019; TJTO, AI 0006278-67.2025.8.27.2700, Rel. João Rigo Guimarães, j. 11.06.2025; TJTO, AI 0018478-43.2024.8.27.2700, Rel. Adolfo Amaro Mendes, j. 26.03.2025. (TJTO, Agravado de Instrumento, 0016654-15.2025.8.27.2700, Rel. GIL DE ARAÚJO CORRÊA, julgado em 10/12/2025, juntado aos autos em 12/12/2025 12:23:48) (grifei)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEDIDO ANULATÓRIO DE PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL COM PEDIDO LIMINAR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO EXECUTADO DA DATA DO LEILÃO. INTIMAÇÃO IMPRESCINDÍVEL. HOMOLOGAÇÃO DA DATA ANTES DA INTIMAÇÃO PESSOAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE STJ. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1- A jurisprudência do STJ é uníssona no sentido de que o leilão extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária depende de notificação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. 2- A ausência de notificação pessoal do devedor representa grave infração ao devido processo legal, especialmente porque restringe o exercício de direitos assegurados ao fiduciante, como o direito de preferência na aquisição do bem e a possibilidade de quitação do débito antes da alienação. 3- Diante da falta de comprovação da efetiva intimação do devedor fiduciante acerca das datas de realização dos leilões extrajudiciais, verifica-se que o devedor foi privado do exercício do seu direito de preferência na aquisição, o que poderá acarretar a nulidade dos leilões extrajudiciais, questão essa que se pretendida, deverá ser suscitada nos autos originários. 4. Recurso conhecido e provido. (TJTO, Agravado de Instrumento, 0003965-36.2025.8.27.2700, Rel. JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA, julgado em 14/05/2025, juntado aos autos em 19/05/2025 13:52:27) (grifei)

No caso subexamine, verifica-se a partir da CCB que, a emitente e o prestatante da garantia são mesma pessoa jurídica HOTEL FAZENDA HM LTDA – CNPJ 48.240.697/0001-02, a qual consta o endereço: Faz. HM Km 106 entre Porto Nacional e Silvanópolis, zona rural, Porto Nacional – TO, CEP 77500-000; E-mail: hotelfazendahm@outlook.com.br; e Telefone (63) 9 9284-3084.

Contudo, embora tenha sido enviado encaminhado ao devedor notificação via AVISO DE RECEBIMENTO quanto as datas do leilão, horário e local, após pesquisa pelo condigo de rastreio (YO 072 444 750 BR) acostado a fl. 341 do processo de crédito, não é possível atestar sua efetiva entrega, eis que constante a seguinte mensagem: *“Objeto aguardando retirada no endereço indicado, PRACA CENTENARIO, 1944, CENTRO, PORTO NACIONAL – TO. Para retirá-lo, é preciso informar o código do objeto e apresentar documentação que comprove ser o destinatário ou pessoa por ele oficialmente autorizada. 09/01/2026 08:59”*

Também houve tentativa de notificação via WhatsApp através do número (63) 9 9284-3084 – constante na CCB, conforme abstrai-se das fls. 343/345, todavia, sem qualquer confirmação de recebimento. Não se verificou tentativa de comunicação via e-mail.

Com efeito, em que pese a Agência de Fomento tenha adotado as diligências necessárias, não é possível extrair confirmação do recebimento da comunicação imposta pelo art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/97, e, considerando a proximidade com a data do Leilão On-line nº 001/2026 – designada por 28/01/2026, não havendo tempo hábil para refazer o ato, a fim de evitar a nulidade dos atos subsequentes e/ou a judicialização do tema, a qual o Tribunal de Justiça tem reforçado o entendimento de ser indispensável a notificação pessoal, demonstrando que a dúvida razoável autoriza a suspensão do leilão.

Não obstante, valido destacar que a retirada ou suspensão do lote do Leilão nº 001/2026, objeto do presente parecer, até a adoção de novas diligências, não implicará em qualquer prejuízo a Agência de Fomento, porquanto os demais imóveis podem ser regularmente mantidos no indigitável Leilão, bem como o ora retirado poderá retornar com máxima brevidade, ademais, a propriedade continuará consolidada em nome da Agência de Fomento, sendo que a avaliação é superior ao valor do débito.

III - CONCLUSÕES:

Diante das considerações expostas, abstraindo-se dos aspectos técnico-administrativos, bem como a conveniência e oportunidade do ato, não sujeitos ao crivo desta Gerência, recomenda a retirada ou suspensão da alienação do imóvel objeto da alínea "a", do item 3 do Termo de Referência – (registro anterior: 3198. Registro atual: 3271), do Leilão On-line nº 001/2026, designado para 28/01/2026, ante a impossibilidade de confirmação do recebimento pessoal da notificação sobre as datas, horários e locais do leilão, requisito imprescindível a alienação do bem consolidado, nos termos do art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/97, evitando nulidade dos atos subsequentes e/ou decisão judicial desfavorável, ante a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Tocantins.

Palmas/TO, 23 de janeiro de 2026.

Almiro de Faria Junior

Gerente Jurídico

OAB/TO 7596

Este Documento foi assinado eletronicamente por:

1-ALMIRO DE FARIA JUNIOR, ASSESSOR JURÍDICO: Assinatura 850833357-76 em 23/01/2026 16:06;

Código validacao: **26ab9c513258** Link: <http://intranet.fomento.to.gov.br/edoc/validar-documento/26ab9c513258/b8c1699e21f4a0593e9395bf83c52a8d84cf3438/>

Resolução **Num. 269/2021** que normatiza a utilização de documentos através de assinatura e meio eletrônico.