



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1889403 - PR (2020/0204934-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : _____
ADVOGADO : ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR - PR020705
RECORRIDO : BANCO _____
ADVOGADOS : VIDAL RIBEIRO PONCANO - SP091473
 MURILO ALVES JORDÃO PERES - SP357383
INTERES. : _____
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por _____, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal, no intuito de reformar acórdão (fls. 64-68, e-STJ) proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado (fl. 64, e-STJ):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA C/C REVISÃO CONTRATUAL. SUSPENSÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL DOS BENS IMÓVEIS. EXAME PREJUDICADO. ANOTAÇÃO DE QUITAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NAS MATRÍCULAS. SUSPENSÃO DOS DEMAIS ATOS EXPROPRIATÓRIOS. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE VÍCIOS NO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Em suas razões de recurso especial (fls. 80-98, e-STJ), o recorrente aponta aduz dissídio jurisprudencial quanto ao disposto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, aduzindo a necessidade de intimação pessoal acerca da realização do leilão extrajudicial.

Não foram oferecidas contrarrazões (fl. 127, e-STJ).

Em juízo prévio de admissibilidade, admitiu-se o processamento do recurso especial (fls. 139-140, e-STJ).

É o relatório.

Decide-se.

A irresignação merece prosperar.

1. Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se não ter havido a intimação pessoal do devedor quanto à data da alienação, retirando-lhe o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação. Confira-se (fl. 67, e-STJ):

Logo, a análise se limitou à suspensão dos demais atos expropriatórios, tendo em vista a arrematação dos imóveis em leilão extrajudicial.

Com efeito, a alienação fiduciária de bens imóveis rege-se pela Lei nº 9.514/97, dispondo o artigo 26 que, vencida e não paga, no todo ou em parte a dívida, e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Neste particular, não há como atestar, neste momento processual, a ausência de intimação do agravante para satisfazer as parcelas vencidas e as vincendas (e demais encargos), vez que expressamente constante das matrículas dos imóveis a consolidação da propriedade após a realização do procedimento legal previsto na Lei nº 9.514/97.

Para mais, com relação ao prazo contido no artigo 27, tenho que desnecessário seu fiel cumprimento, uma vez que, após consolidada a propriedade, o credor fiduciário poderá exercer as faculdades de uso, gozo, fruição e disposição do bem alienado fiduciariamente, sendo o leilão público mero consectário lógico do procedimento.

Também, tendo o imóvel objeto do leilão sido efetivamente consolidado em favor da instituição financeira, não há necessidade de intimação específica do devedor fiduciário.

No tocante a esse aspecto, o acórdão recorrido divergiu do entendimento do STJ, que garante ao devedor inadimplente o direito de ser intimado pessoalmente acerca da data do leilão extrajudicial.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CONSIGNATÓRIA CUMULADA COM ANULATÓRIA DE ATO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. CREDOR FIDUCIÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGAÇÃO DA MORA. POSSIBILIDADE. DECRETO-LEI Nº 70/1966. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. **A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/1997, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/1997. 3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/1966, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997.**

4. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário. A purgação da mora é cabível até a assinatura do auto de arrematação, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966.

5. Rever as conclusões do acórdão recorrido de que a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial não foi comprovada e que houve a purgação da mora antes do auto de arrematação demandaria o reexame de matéria fática e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos

vedados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1286812 / SP, TERCEIRA TURMA, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julgado em 10/12/2018, Dje 14/12/2018) [grifo]

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E REVISÃO DE CLÁUSULAS DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL REGIDO PELA LEI Nº 9.514/97. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. PEDIDO LIMINAR. VEROSSIMILHANÇA. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO BEM. PRECEDENTES. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Caso não exista necessidade de reexame de provas, limitando-se a solução da controvérsia à qualificação jurídica dos fatos expressamente delineados no acórdão recorrido, não há falar em incidência da Súmula nº 7 do STJ.

3. **Nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial. Precedentes do STJ.**

4. O agravante não apresentou argumento novo capaz de modificar a conclusão adotada, que se apoiou em entendimento aqui consolidado para dar provimento ao recurso especial manejado pela consumidora.

5. Em virtude do não provimento do presente recurso, e da anterior advertência quanto a aplicação do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

6. Agravo interno não provido, com imposição de multa. (AgInt no AREsp 1032835/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2018, Dje 29/08/2018) [grifo]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATACÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI 9.514/97. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. FACULDADE DE PURGAÇÃO DA MORA. NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTES ESPECÍFICOS.

1. **Em julgados relativos ao tema, o Superior Tribunal de Justiça asseverou ser necessária a intimação do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, prevista no Decreto-Lei 70/66, mesmo nos casos dos contratos regidos pela Lei 9.514/97.**

2. Falta de precedente específico desta Quarta Turma. Relevância do tema. Conversão do agravo em recurso especial.
3. Agravo interno provido, determinando-se a conversão em recurso especial. (AgRg no REsp 1481211 / SP, QUARTA TURMA, Rel. Min. LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), julgado em 19/10/2017, Dje 08/11/2017) [grifo]

Logo, no ponto, o aresto recorrido merece ser reformado.

2. Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso especial para reconhecer a nulidade do leilão extrajudicial e de todos os atos posteriores, determinando que seja renovado o ato com a notificação pessoal dos devedores acerca da hora, data e local do novo leilão.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 28 de outubro de 2020.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator