

**Órgão** 4ª Turma Cível

**Processo N.** APELAÇÃO CÍVEL 0717077-16.2017.8.07.0001

**APELANTE(S)** \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

**APELADO(S)** BANCO \_\_\_\_\_

**Relator** Desembargador ARNOLDO CAMANHO

**Acórdão Nº** 1269952

## EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM ANULATÓRIA. PRELIMINARES. CERCEAMENTO DE DEFESA E NULIDADE DA SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. REJEIÇÃO. MÉRITO. REVISÃO CONTRATUAL. PEDIDO GENÉRICO. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DA MOTIVAÇÃO DA SENTENÇA. NÃO CONHECIMENTO, EM PARTE, DO RECURSO. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO REGIDO PELA LEI Nº 9.514/97. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. INOBSERVÂNCIA. INVALIDADE DO LEILÃO E EXPROPRIAÇÃO.

1. Se as provas juntadas aos autos são suficientes para firmar a convicção do magistrado acerca da matéria posta em juízo, não há que se falar em cerceamento de defesa, em face da não realização de provas pericial contábil.
2. Se a sentença vergastada analisou devidamente as questões de fato e de direito, indicando seus fundamentos, em observância ao art. 489, inciso II, do CPC, não merece acolhida a tese de nulidade do *decisum* por ausência ou insuficiência de fundamentação. Preliminares rejeitadas.
3. Aplica-se o CDC, no presente caso, por se tratar de relação consumerista com instituição financeira, a teor do disposto no Enunciado 297, da Súmula do STJ.
4. Não se conhece do recurso quando seus fundamentos estão completamente dissociados da motivação e dispositivo da sentença recorrida.
5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito vem se posicionando no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante sobre a data da realização do leilão, dos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97. Logo, a falta de comunicação do referido procedimento extrajudicial configura vício de forma, ocasionando sua nulidade, sendo certo que a redação acrescida



ao art. 27, do citado regramento, pela Lei nº 13.465/17, veio a consolidar entendimento já esposado por aquela colenda Corte Judicial.

6. Apelo conhecido em parte e, nesse ponto, parcialmente provido.

## ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ARNOLDO CAMANHO - Relator, SÉRGIO ROCHA - 1º Vogal e JAMES EDUARDO OLIVEIRA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA, em proferir a seguinte decisão: CONHECER EM PARTE DO RECURSO E, NA PARTE CONHECIDA, DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 05 de Agosto de 2020

**Desembargador ARNOLDO CAMANHO**

Relator

## RELATÓRIO

**O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS - Relator**

Cuida-se de recurso de apelação interposto por \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ em face de sentença proferida pelo MM. Juiz da 10ª Vara Cível de Brasília, que, em sede revisional c/c anulatória de leilão, julgou improcedentes os pedidos, condenando-os ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais), a teor do art. 85, § 8º, do CPC.

Em suas razões, os apelantes pugnam pelo provimento do apelo, com a cassação do *decisum*. Para tanto, suscitam, em preliminar, a nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, em decorrência da necessidade de realização de perícia contábil. Argumentam que o magistrado sentenciante não enfrentou a questão da irregularidade da notificação pessoal de ambos os devedores para purgação da mora, em inobservância ao que dispõem os arts. 26, da Lei nº 9.514/97, e 73, do CPC. Aduzem, ainda, que “a sentença a quo não apreciou diversos pontos, configurando omissão e falta de fundamentação” (pág. 34, do ID nº 3659318). No mérito, expõem que não foram intimados pessoalmente sobre a hora, o local e as demais condições do leilão extrajudicial, tendo tomado ciência por terceiros, em afronta aos arts. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, e 698, do CPC. Acrescentam que a não observância dessa formalidade constitui vício insanável, invalidando, pois, os atos jurídicos de expropriação. Sustentam que o imóvel de sua propriedade e alienado fiduciariamente em favor do ora apelado é objeto de leilão extrajudicial, por lance mínimo, o que caracteriza preço vil. Ponderam que o valor do leilão deve ser acima de cinquenta por cento (50%) da avaliação, informando que, embora o bem em questão tenha o valor de mercado no importe de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), o bem está prestes a ser levado à



hasta pelo ínfimo valor de R\$ 1.840.000,00 (um milhão e oitocentos e quarenta mil reais). Invocam os arts. 891 e 903, § 1º, inciso I, do CPC. Alegam a onerosidade excessiva do contrato e a necessidade de perícia técnico-contábil para sua revisão judicial. Pedem a aplicação dos princípios da conservação da função social do contrato para fazer valer a revisão pretendida. Colacionam jurisprudência que entendem favorável à sua tese. Requerem, ao final, a concessão de duplo efeito ao presente apelo, com a reforma da sentença, a fim de julgar procedentes os pedidos.

Contrarrazões pugnando pelo não conhecimento do recurso e, alternativamente, pelo seu não provimento, com a majoração da verba honorária, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Em resposta à decisão de ID nº 3985678, pág. 01, os apelantes peticionaram (ID nº 4049165, pág. 01), comprovando o recolhimento do preparo em dobro, conforme documentos de ID nº 4049218, pág. 01, 4049241, pág. 01 e 4049259, pág. 01.

Acrescente-se que este Relator entendeu ser desnecessária qualquer dicção jurisdicional em relação ao pedido de concessão de duplo efeito, porquanto o presente recurso tem efeito suspensivo *ope legis*, conforme decisão de ID nº 4055360, pág. 01.

É o relatório.

## VOTOS

### O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO - Relator

Os apelantes argüem, em preliminar, a nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, sob o fundamento de que há necessidade de realização de prova pericial contábil, por considerá-la imprescindível ao deslinde da causa.

Extrai-se da documentação acostada aos autos que o processo foi devidamente instruído com provas documentais.

De mais a mais, se o Juízo *a quo* considerou o conjunto probatório suficiente para o deslinde da controvérsia, correta sua decisão, por ser o destinatário da prova, com base nos arts. 370 e 371, do CPC. Cabe lembrar que o julgamento antecipado da lide, quando já se encontram nos autos elementos suficientes para a formação do convencimento do julgador, é mais do que uma mera faculdade judicial, constituindo, propriamente, um dever do magistrado.

A esse propósito, colaciona-se o seguinte precedente jurisprudencial, transcrito no que importa, *in verbis*:

*“(...) 1. No que se refere à dilação probatória, é de se ter presente que o seu destinatário final é o juiz, a quem cabe avaliar quanto à sua efetiva conveniência e necessidade, advindo daí a possibilidade de indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias, em consonância com o disposto no art. 370 do NCPC.*

(...)



5. *Apelo conhecido e improvido*”. (Acórdão n.988897, 20160710099446APC, Relator: ANA CANTARINO 8ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 14/12/2016, Publicado no DJE: 24/01/2017. Pág.: 916/941).

Acrescente-se que, com a devida *venia* aos recorrentes, a sentença vergastada analisou devidamente as questões de fato e de direito, enfrentando a questão sobre eventual irregularidade da notificação pessoal para purgar a mora, indicando seus fundamentos, até porque necessários à argumentação ali expendida, em observância ao art. 489, inciso II, do CPC. Portanto, não merece acolhida a tese de nulidade do *decisum*, por ausência de fundamentação.

Rejeito, portanto, as preliminares arguidas.

No mérito, registre-se, inicialmente, que o presente caso deve ser analisado segundo o Código de Defesa do Consumidor, pois há relação de consumo entre o agente financeiro e o mutuário. Assim, os contratos de financiamento habitacional sujeitam-se às suas normas, conforme disposição do Enunciado de Súmula do colendo Superior Tribunal de Justiça:

*“297. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras.”*

Portanto, aplicável o CDC na presente hipótese, sendo certo que, como bem observou o juiz *a quo*, *“este fato não enseja, necessariamente, o acolhimento das pretensões da parte requerente, uma vez que a autonomia da vontade dos contratantes somente merece ser relativizada quando a pactuação, mesmo que decorra de contrato de adesão, indicar a violação das normas de proteção ao consumidor, parte hipossuficiente na relação negocial, razão pela qual passo a analisar as teses invocadas na petição inicial para a revisão do contrato”* (ID nº 3659313, pág. 03).

No mais, eis a sentença recorrida no ponto em discussão, *in verbis*:

## ***“II – Do mérito***

### ***(...) a) Da capitalização de juros e das taxas nominal e total/efetiva***

*Nos termos da súmula 539 do STJ, ‘é permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional a partir de 31/3/2000 (MP n. 1.963-17/2000, reeditada como MP n. 2.170-36/2001), desde que expressamente pactuada’.*

*Outrossim, ‘no que se refere aos contratos vinculados ao sistema financeiro de habitação, é admitida a capitalização mensal de juros após edição da Lei 11.977/2009, que incluiu o art. 15-A a Lei 4380/1964, desde que tenha previsão contratual expressa’.* (Acórdão n.652360,

*20120610037424APC, Relator: ALFEU MACHADO, Revisor: FLAVIO ROSTIROLA, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 06/02/2013, Publicado no DJE: 08/02/2013. Pág.: 90).*

*Na hipótese dos autos, consta expressamente no contrato firmado em 07/01/2014 que os juros são capitalizados (ID 10021622, página 09).*

*Sem prejuízo, a divergência entre a taxa nominal e a taxa efetiva, que não se mostra desarrazoada, revela justamente a estipulação acerca da capitalização de juros.*

*Logo, tendo em vista que houve inequívoca pactuação, não há vedação ou irregularidade na incidência de capitalização de juros pela instituição financeira ré.*

*Por conseguinte, não há que se falar em nulidade das taxas de juros nominal e efetiva, as quais se encontram estipuladas no instrumento particular.*



***b) Do Sistema de Amortização Constante e dos demais encargos contratuais***

*Não obstante as alegações da parte autora, o sistema de amortização constante – SAC é utilizado com predominância nos contratos de financiamento imobiliário por não implicar, em regra, a incidência de juros capitalizados.*

*Ainda, inexiste, no sentido legal e jurídico, qualquer impedimento ou vedação à sua utilização pelas instituições financeiras.*

*Por seu turno, o enunciado da súmula 450 do STJ estabelece que ‘nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação.*

*Com efeito, não há nenhum reparo à forma de evolução e incidência dos encargos sobre o saldo devedor.*

*Ademais, não há demonstração explícita de que no caso em apreço o sistema de amortização efetivamente não esteja promovendo o abatimento do saldo devedor.*

*Pelo contrário, há individualização no instrumento particular de financiamento da quantia exata correspondente à razão de decréscimo mensal decorrente da amortização.*

*Acresça-se que trabalhos acadêmicos na área contábil-financeira não são o bastante para infirmar o contrato estabelecido entre as partes, uma vez que não foi observado vício que implique sua nulidade, motivo pelo qual não há razão determinante para a substituição por outro sistema de amortização.*

*Assim, deve ser mantido o sistema de amortização constante – SAC.*

*No que toca aos demais encargos, os requerentes também não lograram êxito em comprovar sua abusividade.*

*Quanto à correção monetária, a parte autora sustenta a aplicação de outro índice que não o previsto em contrato, bem como a substituição pela TR.*

*Acontece que a atualização monetária não gera acréscimo financeiro efetivo em favor da parte ré, pois tem como objetivo apenas a preservação do valor da moeda.*

*Tendo em vista que os autores sequer indicaram o índice que acreditam estar sendo aplicado ao valor do débito e que o demonstrativo de evolução do financiamento aponta a utilização do IGPM, o que não revela onerosidade excessiva ao consumidor, não há justificativa para a substituição de tal índice pela TR.*

*Ademais, as planilhas demonstrativas dos encargos e da evolução do financiamento indicam que os parâmetros pactuados foram aplicados na atualização do débito e que não se trata de anatocismo ou amortização negativa, pois em que pese o atraso no pagamento de algumas prestações, há abatimento no saldo devedor.*

*Logo, por si só, não há qualquer abusividade na cobrança.*

*Quanto ao pedido de nulidade da cumulação da comissão de permanência com juros remuneratórios, juros de mora e multa, nada obstante a ausência de declinação da causa de pedir, a cláusula 5.1 do contrato firmado entre as partes prevê tão somente a incidência de correção monetária, juros de 1% ao mês e multa de 2% em caso de atraso no pagamento das prestações.*



*Desta maneira, não deve ser reconhecida a nulidade da cumulação, pois não há previsão contratual quanto à cobrança de comissão de permanência.*

*Nesse sentido, inalteradas as cláusulas pactuadas no instrumento de financiamento, não há que se falar em modificação dos parâmetros para recálculo da primeira prestação ou direito à repetição do indébito por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, já que não restou reconhecida a cobrança de quantia indevida.*

### **c) Da validade do leilão**

#### **c.1) Da intimação**

*Dispõe o § 1º, do art. 26, da Lei 9.514/97 que, para a consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, deverá ser intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.*

*Conquanto os requerentes aleguem que não houve intimação pessoal da primeira autora, os documentos de ID 10021699, páginas 1 a 3, externam que foram direcionadas pessoalmente aos dois autores as notificações acerca da necessidade de satisfação das prestações do financiamento que se encontravam vencidas, as quais foram subscritas pelo segundo autor, \_\_\_\_\_.*

*Nesse ponto cabe esclarecer que a notificação da primeira autora teve sua destinação atingida, pois foi dirigida ao endereço constante no contrato e devidamente recebida, mesmo que por terceira pessoa.*

*Ressalte-se que o responsável pelo recebimento da notificação encaminhada à autora foi o seu cônjuge e que uma vez residentes no mesmo endereço, é evidente que a requerente tomou conhecimento do teor da notificação.*

*No que se refere à exigência de notificação quanto às datas, horários e locais designados para o leilão, a lei que dispõe sobre o sistema financeiro imobiliário prevê em seu § 2º - A, do art. 27, que 'para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico'.*

*Contudo, a referida previsão legal entrou em vigor em julho de 2017.*

*Assim, considerando que no caso em questão, a consolidação da propriedade em favor do réu e os leilões extrajudiciais se deram ainda em 2016, época em que a lei n. 9.514/97 não previa qualquer exigência de comunicação dos devedores acerca das especificações do leilão extrajudicial, não existia obrigação a ser imposta ao réu quanto à intimação dos autores.*

*Portanto, não subsistem os argumentos da parte requerente de que não foi intimada da mora contratual e dos leilões do imóvel.*

#### **c.2) Da alegação de preço vil**

*Conforme §§ 1º e 2º, do artigo 27, da Lei 9.514/97, se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou*



*superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.*

*No caso em apreço, nos termos da cláusula 5.c do instrumento particular de financiamento, o valor de avaliação do imóvel objeto da garantia para fins de leilão foi estipulado em R\$ 3.503.000,00.*

*O auto de primeiro leilão extrajudicial (ID 10021773) demonstra que o lance inicial para a aquisição do imóvel era de R\$ 4.259.764,65, montante superior ao estimado no contrato, o que indica que o bem não foi ofertado por valor ínfimo.*

*Quanto ao segundo leilão, o auto de ID 10021773 evidencia que o lance mínimo era de R\$ 2.409.040,30, correspondente ao valor da dívida, com os acréscimos legais.*

*Além disso, os editais publicados em jornal local apresentados sob ID 10021791 comprovam que foi promovida a devida publicidade ao leilão do imóvel em discussão, o qual, apesar de ter sido realizado em comarca diversa da localização do imóvel, não constituiu óbice que ensejasse a nulidade do procedimento.*

*Logo, cumpridos os requisitos relativos ao valor dos lances em primeiro e segundo leilões, a alegação da parte autora de que o imóvel foi anunciado por preço vil deve ser rejeitada.*

#### **d) Dos danos morais e materiais**

*Consoante o disposto no art. 14 do Código Consumerista, a responsabilidade dos fornecedores de serviços pela reparação de danos oriundos de defeitos relativos à sua atividade é objetiva, de forma que basta a comprovação da existência de um danos ao consumidor, decorrente de uma conduta comissiva ou omissiva do fornecedor para que haja o dever de indenizar, sendo desprezível, nesses casos, a valoração do elemento culpa.*

*Conforme já foi consignado, não foi reconhecida qualquer nulidade no instrumento particular de financiamento ou nos atos promovidos pela requerida relativos à garantia de alienação fiduciária, previsão legal, à época, quanto à comunicação aos devedores da data, horário e local dos leilões designados para venda do bem.*

*Com efeito, devidamente intimada, a parte autora não teve tolhido o seu direito de quitar a dívida e seus encargos, pois optou por quedar-se silente quanto ao pagamento das prestações, o que findou na regular consolidação da propriedade em favor do réu e na promoção dos leilões extrajudiciais.*

*Outrossim, ante a legitimidade dos atos previstos na Lei 9.514/97 para a retomada do imóvel, a divulgação do leilão em mídias sociais apenas demonstra o atendimento ao dever de publicidade do ato de venda do bem, o que em nada fere a moral dos autores.*

*Acresça-se que a angústia decorrente da possibilidade da perda do bem imóvel teve origem na própria conduta dos autores que, mesmo por condições alheias a sua vontade, deixaram de adimplir com o pagamento das prestações do financiamento. Assim, ausente qualquer conduta ilícita da requerida apta a gerar dano aos consumidores, não há fundamento para a indenização a título de danos materiais ou morais.*

**ANTE O EXPOSTO, rejeito as preliminares arguidas e, no mérito, julgo improcedentes os pedidos.**

*Declaro resolvido o mérito, na forma do artigo 487, inc. I, do CPC (...)."*

Como se vê, foram julgados improcedentes os pedidos revisional, anulatório de leilão e indenizatório por danos morais e materiais.



No entanto, os recorrentes requerem a revisão contratual de forma genérica, não tendo sido rebatidos os seguintes pontos analisados na sentença vergastada: capitalização de juros, utilização do sistema SAC, correção monetária pelo IGPM, nulidade de cumulação da comissão de permanência com juros remuneratórios e repetição do indébito. Nesse ponto, cumpre destacar as argumentações expendidas em sua peça recursal, *litteris*:

*“O mutuário não tem condições técnicas ou plausibilidade para antever que o valor de prestação fora calculada de forma errônea; uma sistemática de amortização com juros compostos; taxas de juros praticadas em sua forma mais onerosa; e dentre outras lesões sedimentadas nos variados requerimentos adinate alinhavados” (...)*

*“Enfim, por mais forçoso que seja, não se compreende o indeferimento. Após análise pormenorizada, leva-se a crer que o juízo ‘a quo’ considera teorias e correntes mais vertente em seu estudo dos casos de revisão.*

*Mas como veremos a seguir, através de detalhado estudo doutrinário sobre revisão judicial de fato superveniente, como o caso em questão, sabido que os tribunais pátrios tem se posicionado novamente à revisão contratual como fundamento de conquista da justiça social, inerente às atividades econômicas” (sic) (ID nº 3659318, págs. 30 e 32).*

Acrescente-se que formularam, ao final, o seguinte pleito:

### **“3. DO PEDIDO DE NOVA DECISÃO**

***EX POSITIS***, requer-se aos Eméritos Julgadores ad quem, que conheçam e dêem provimento ao presente recurso de apelação para o fim de anular e cassar integralmente a r. sentença do juízo ‘a quo’, nos termos da fundamentação e pedidos supra expostos, retornando os autos a vara de origem para nova decisão e adequação, como medida de justiça” (sic) (ID nº 3659318, pág. 35).

Ora, em longo e confuso arrazoado, pretendem, de fato, apenas a cassação *do decisum* quanto à revisão contratual, ante a necessidade de realização de nova perícia, ponto este já analisado e rejeitado anteriormente no voto condutor deste julgado.

Logo, se as razões recursais estão dissociadas da fundamentação expendida na sentença vergastada, fica a descoberto o requisito de admissibilidade referente à regularidade formal.

Portanto, não conheço do presente recurso no tocante ao pedido de revisão contratual, com base no art. 1.010 c/c 932, inciso III, do CPC.

Assiste razão, todavia, aos apelantes quanto à alegação de que não foram intimados pessoalmente sobre a hora, o local e as demais condições do leilão extrajudicial.

Os arts. 26 e 27, da Lei nº 9.514/97, preveem o procedimento em caso de mora do devedor, o qual inclui a consolidação da propriedade em favor do credor e o leilão extrajudicial da garantia.

Para tanto, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze (15) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação (art. 26, § 1º, da citada norma).

Ademais, segundo o art. 27, da Lei nº 9.514/97, o leilão extrajudicial será realizado somente após ter sido consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário, no prazo de trinta (30) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.



Na hipótese em tela, a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel situado à \_\_\_\_\_, conjunto \_\_\_\_\_, casa \_\_\_\_\_, Lago Sul, Brasília/DF, deu-se em 31.03.2016, conforme averbação 14-48514 na matrícula do mencionado bem (ID nº 3659253, pág. 05), sendo que o leilão ocorreu em novembro de 2016.

Da análise dos autos, verifica-se que as partes devedoras ora apelantes foram notificadas, nos termos do art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei nº 9.514/97, segundo intimação pessoal de ID nº 3659289, págs. 01/03.

É certo que o § 2º-A do artigo 27 do diploma legal em questão, o qual preceitua que “*para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico*”, foi incluído pela redação dada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou seja, em data posterior à consolidação da propriedade em favor do ora apelado e aos leilões extrajudiciais – que datam do ano 2016. Contudo, a despeito de não haver legislação específica àquela época em relação à exigência de comunicação prévia dos devedores acerca das especificações do leilão extrajudicial, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já vinha se posicionando no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante sobre a data da realização do leilão, dos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97. Logo, a falta de comunicação do referido procedimento extrajudicial configura vício de forma, ocasionando sua nulidade, sendo certo que a redação acrescida ao artigo 27 do citado regramento, pela Lei nº 13.465/17, veio a consolidar entendimento já esposado por aquela colenda Corte Judicial.

Importa destacar, nesse ponto, que a ausência de previsão expressa na citada norma não pode ser interpretada de forma mais gravosa ao devedor fiduciante, devendo o procedimento da execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente ser pautado pela efetiva publicidade dos atos ali praticados.

Com efeito, considerando que não foram oportunizados aos fiduciantes meios de contestar a arrematação do imóvel por terceiro, o leilão extrajudicial é inválido, sendo, por conseguinte, nula eventual arrematação.

A esse propósito, confirmam-se os julgados da colenda Corte Superior de Justiça:

*“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, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018).

*“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.*

1. *Nos contratos de alienação fiduciária de coisa imóvel, regidos pela Lei nº 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes.*

2. *Agravo interno a que se nega provimento*” (AgInt no AREsp 1109712/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 06/11/2017).

*“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*

1. *‘No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, 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 9.514/97’ (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014).*

2. *AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO*” (AgRg no REsp 1367704/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 13/08/2015).

Ante o exposto, conheço em parte do presente recurso e, nesse ponto, dou-lhe parcial provimento para, reformando a sentença, julgar, tão somente, procedente o pedido de nulidade do leilão extrajudicial para arrematação do imóvel situado à \_\_\_\_\_, conjunto \_\_\_\_\_, casa \_\_\_\_\_, Lago Sul, Brasília/DF. Inverto os ônus sucumbenciais, condenando o réu ora apelado ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais).

É como voto.

**O Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA - 1º Vogal**

Com o relator

**O Senhor Desembargador JAMES EDUARDO OLIVEIRA - 2º Vogal**

Com o relator

## DECISÃO

CONHECER EM PARTE DO RECURSO E, NA PARTE CONHECIDA, DAR-LHE PARCIAL



PROVIMENTO, UNÂNIME

