



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL N° 1924898 - RN (2021/0060174-1)

**RELATOR** : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
**RECORRENTE** : \_\_\_\_\_  
**RECORRENTE** : \_\_\_\_\_  
**ADVOGADO** : ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR - PR020705  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : VITOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411

### DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por \_\_\_\_\_ e OUTRA, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª

Região assim ementado:

"CIVIL E ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL, GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. ART. 26 DA LEI N° 9.514/97. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO. REDUÇÃO DA VERBA HONORÁRIA PARA UM POR CENTO SOBRE O VALOR DA CAUSA. APELAÇÃO IMPROVIDA.

1. Apelação interposta pelo particular em face da sentença que julgou improcedente o pedido inaugural, sob o fundamento de que o autor não logrou êxito em demonstrar a nulidade dos atos praticados pelo agente financeiro na execução extrajudicial do imóvel, que resultou na sua adjudicação pela CEF, bem como em relação ao pedido de nulidade de cláusulas contratuais que onerariam o contrato.

2. Da análise da documentação acostada pela Caixa, dotada de fé pública (emitida pelo cartório) demonstra que a notificação prévia foi devidamente efetivada, nos moldes estatuídos pelo art. 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, mediante carta com aviso de recebimento enviada ao mutuário inadimplente.

3. No caso concreto, inexiste razão para se afastar eventual consolidação da propriedade do imóvel havida em nome da Caixa Econômica Federal, devidamente registrada em Cartório, eis que não constatada a apontada inobservância do procedimento de execução extrajudicial estabelecido no art. 26 da Lei nº 9.514/97.

4. Ainda mais que não foi trazida aos autos prova para desconstituir a presunção de veracidade dos atos praticados pelo agente financeiro, não bastando alegar, sem nada demonstrar.

5. Acerca da intimação pessoal da realização dos leilões, de acordo com o disposto no art. 32, caput, do Decreto-Lei nº 70/66, resta claro que não é obrigatória a notificação pessoal acerca das datas dos leilões do imóvel, sendo suficiente a publicação de editais de intimação, como na espécie. 6. Precedentes: (AgInt no REsp 1622478/CE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/03/2017, DJe 24/03/2017); (PROCESSO: 08014603520154058100, AC - Apelação Civil, DESEMBARGADOR FEDERAL RUBENS DE MENDONÇA CANUTO, 4ª Turma, JULGAMENTO: 20/06/2017, PUBLICAÇÃO).

7. Os honorários advocatícios sucumbenciais, consoante previsão do art. 85 do CPC/ 2015, são devidos ao advogado da parte vencedora e devem ser fixados, observando o grau e zelo do profissional, o lugar da prestação do

- serviço, a natureza e a importância da causa e, ainda, o trabalho realizado e o tempo exigido para seu serviço, que torna descabida a pretensão para sua redução ao percentual de um por cento sobre o valor da causa.*
8. *Majoração da verba honorária no percentual de 1% (um por cento) sobre o valor fixado na sentença, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, suspensa sua exigibilidade nos termos do artigo 98, § 3º, do CPC.*
9. *Apelação improvida. Prejudicado o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao apelo" (fls. 371/372 e-STJ).*

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados (fls. 418/422 e-STJ).

No especial (fls. 469/490 e-STJ), os recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997. Afirmam, em síntese, que

"(…)

*Fato de suma importância é que o banco recorrido tampouco notificou os recorrentes da realização do leilão extrajudicial, nem da data, hora e local, desrespeitando o contido no artigo 27, § 2º-A, da lei 9.514/1997 (...),*

(…)

*(...) se foi alegado pelos recorrentes que não foram intimados dos leilões extrajudiciais, logo, o leilão é nulo e consequentemente os atos seguintes a tal praça são ao todo nulos de pleno direito.*

(…)

*(...) o egrégio TJSC foi totalmente coeso e sábio ao dispor que é totalmente necessário a intimação pessoal dos fiduciantes sobre a realização dos leilões extrajudiciais considerando que possibilita ao fiduciante a purgação da mora antes da lavratura da ata de arrematação, são matérias sedimentadas pelo próprio STJ e em caso de sua ausência, todo o procedimento é considerado nulo.*

(…)

*(...) Este STJ a tempos tem entendido que a notificação sobre os leilões deve ser pessoal" (fls. 480/484 e-STJ).*

Contrações às fls. 494/504 (e-STJ).

O recurso foi admitido à fl. 505 (e-STJ).

É o relatório.

## **DECIDO.**

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia a definir se imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca do local, dia e hora da realização do leilão extrajudicial, realizado ao abrigo do rito da Lei nº 9.514/1997, sob pena de invalidade da arrematação.

O Tribunal estadual, ao dirimir a controvérsia, assim consignou:

"(…)

*Acerca da intimação pessoal da realização dos leilões, de acordo com o disposto no art. 32, caput, do Decreto-Lei nº 70/66, **resta claro que não é obrigatória a notificação pessoal acerca das datas dos leilões do imóvel, sendo suficiente a publicação de editais de intimação, como na espécie**" (fls. 368/369 e-STJ – grifou-se).*

Com efeito, esta Corte Superior tem entendimento consolidado no sentido da necessidade da intimação pessoal do devedor acerca da data de realização do leilão do imóvel objeto de alienação fiduciária, previsto na Lei nº 9.514/1997, sendo de rigor, em princípio, o reconhecimento de nulidade do procedimento quando não observado tal requisito.

A propósito:

**"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE."**

1. *A teor do que dispõe o art. 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos arts. 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.*

2. ***A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 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.***

3. *Agravo interno não provido*" (AgInt no REsp 1.718.272/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 22/10/2018, DJe 26/10/2018 - grifou-se).

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO IMPROVIDO."**

1. *O entendimento desta Corte é de que é cabível a purgação da mora mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Nesse contexto, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial.*

2. *A dispensa da intimação pessoal só é cabível quando frustradas as tentativas de realização deste ato, admitindo-se, a partir deste contexto, a notificação por edital. Precedentes.*

3. *Agravo interno improvido*" (AgInt no AREsp 1.344.987/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 3/12/2018, DJe 6/12/2018).

**"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 1.109.712/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 24/10/2017, DJe 6/11/2017).

**"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. 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 1.481.211/SP, Rel. Desembargador Convocado LÁZARO GUIMARÃES, Quarta Turma, julgado em 19/10/2017, DJe 08/11/2017).*

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial a fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que a apelação dos recorrentes seja novamente apreciada em compatibilidade com a jurisprudência desta Corte.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 10 de maio de 2021.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator