



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

### **APELAÇÃO CÍVEL N. 265514.88.2017.8.09.0002**

COMARCA DE ACREÚNA (Vara Cível)

APELANTES : \_\_ e OUTRA

1º APELADO : \_\_

2ºS APELADOS : \_\_ e OUTRA

**RELATOR : SEBASTIÃO LUIZ FLEURY** – Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

# VOTO

Porque presentes os correspondentes pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso de apelação.

Consoante relatado, os insurgentes aviam pretensão de reforma da sentença, com base nos seguintes argumentos: **(1)** o título que embasa a execução extrajudicial já se encontrava prescrito, dada a vulneração do triênio legal; **(2)** não houve intimação dos autores/apelantes acerca da data, do local e do horário do leilão, violando o art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997; e **(3)** é necessário convolar o pedido em perdas e danos, posto que o imóvel foi adquirido por terceiros de boa-fé, sendo impossível o retorno ao *status* anterior.

Pois bem. A respeito, consta que os autores/apelantes propuseram a presente **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA c/c ANULAÇÃO DO REGISTRO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA c/c DECLARAÇÃO INCIDENTAL DE INCONSTITUCIONALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA LEI 9.514/97** objetivando, sinteticamente, obter a declaração de

nulidade da consolidação da propriedade fiduciária e do posterior leilão extrajudicial do bem imóvel individualizado no evento 3, anexo 1, p. 11/13.

Trata-se de uma operação de crédito, materializada na **Cédulas de Crédito Bancário (CCB) n. 237/0644/083630132**, firmada em 23-10-2007, no valor de **R\$ 140.000,00**, com encargos prefixados, equivalentes a juros de 2,05% a.m. (27,57% a.a.), a serem pagos em 60 parcelas mensais, com vencimento final em 23-10-2012, contemplando garantia por meio de alienação fiduciária do imóvel situado na Alameda Veredão, n. 223, Loteamento Acreúna, em Acreúna, inscrito no CRI local sob a matrícula n. 6.368.

Verificada a mora nas prestações vencidas de 25-8-2009 a 25-10-2012, o credor fiduciário deu início, em 19-10-2016, ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária do imóvel onerado (evento 3, anexo 4, p. 15/40), que culminou no leilão do bem a terceiros.

Pois bem. Descortinado o contexto fático, sigo à análise dos argumentos recursais.

### **(1) Prescrição**

Nesse ponto, tentam convencer os insurgentes que o título que embasa a execução extrajudicial já se encontrava àquele tempo prescrito, dada a vulneração do triênio legal, motivo por que consideram nulo o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e, por derivação, o consequente leilão.

*Ab initio*, merece registro que, nos termos do que dispõe o art. 44 da Lei n. 10.931/2004, aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que couber, a legislação cambial, de modo que se mostra de rigor a incidência do art. 70 da LUG (Decreto n. 57.663/1966, anexo I), que prevê o prazo prescricional de 3 (três) anos a contar do vencimento da dívida, para fins de execução.

A respeito:

“AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. (...) PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. (...) 4. A jurisprudência desta Corte se orienta no sentido

de que o prazo prescricional para a execução de cédula de crédito bancário é o trienal. 5.

Agravo interno não provido.” (STJ, 3ª Turma, AgInt no AREsp n. 1653426/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 30-9-2021).

No mesmo sentido: STJ, 4ª Turma, AgInt no AREsp n. 1914456/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 1-12-2021.

Nada obstante, a sobredita orientação é aplicável, como visto, somente para fins de execução judicial de tal título de crédito, remanescente, ainda, como meios processuais apto ao exercício do direito de crédito ali estampado, as ações monitória e de cobrança, para as quais o prazo prescricional é distinto, vale dizer, quinquenal (cf. CC, art. 206, § 5º, I; e STJ, 3ª Turma, AgInt no REsp n. 1939890/TO, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe de 14-10-2021).

Daí que, considerando a natureza jurídica da alienação fiduciária em garantia, seu exercício mantém-se viável enquanto possível o exercício do próprio direito de crédito por ela garantido, ou seja, aplica-se ao caso o prazo prescricional disciplinado no Código Civil, senão vejamos:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CAMBIÁRIO. CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL. GARANTIA REAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BUSCA E APREENSÃO CONVERTIDA EM AÇÃO DE DEPÓSITO. PRAZO PRESCRICIONAL. TRIENAL (ART. 52, DL 413/69 C/C ART. 70, LUG) OU DECENAL (ART. 205, CÓDIGO CIVIL DE 2002). PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. NÃO OCORRÊNCIA. RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO DE ORIGEM. RECURSO DESPROVIDO. I Tratando a espécie de ação de busca e apreensão movida pelo proprietário fiduciário contra a devedora fiduciante, com base no contrato de alienação fiduciária em garantia firmado entre as partes e adjeto à cédula de crédito industrial, e não de ação de execução da própria cédula de crédito industrial, inaplicável a prescrição suscitada pela devedora. II - O prazo prescricional trienal seria aplicável apenas à ação de execução da cédula de crédito industrial, no caso de demora atribuível ao exequente, o que não ocorreu na espécie, e não à de busca e apreensão dos bens alienados fiduciariamente em garantia do credor. III Quando do ajuizamento da ação de busca e apreensão a cédula de crédito industrial antecipadamente vencida por inadimplemento não estava prescrita, tendo o

credor optado pela realização de suas garantias ao invés de executar o débito, estando correto o eg. Tribunal de Justiça ao considerar viável a ação de cumprimento do contrato de financiamento manejada pelo banco credor, com a busca e apreensão dos bens dados em garantia pela devedora. IV - Inocorrência da prescrição intercorrente da cédula de crédito industrial apresentada com a inicial da ação de busca e apreensão, seja porque não se tem, na hipótese, ação de execução, seja porque a demora na citação não pode ser imputada ao Banco credor, inexistindo violação ao art. 52 do DL 413/69 c/c art. 70 do Anexo I da LUG. V - Retorno dos autos ao Juízo de origem para prosseguimento da ação de busca e apreensão convertida em ação de depósito. Recurso especial desprovido.” (STJ, 4ª Turma, REsp n. 805928/MG, Rel. Min. Raul Araújo, DJe de 17-62016).

“Ação de cobrança. Sentença de parcial procedência. Inconformismo de ambas as partes. Apelações. Taxa de ocupação. Imóvel arrematado em leilão extrajudicial em decorrência de alienação fiduciária. Prescrição não verificada. Prazo decenal. Responsabilidade contratual. Precedentes do STJ. Taxa de ocupação. Termo inicial que é a data da alienação em leilão. Art. 37-A, da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004, norma vigente à época da constituição da alienação fiduciária e da arrematação do bem. Precedentes do STJ. Sentença mantida. Honorários recursais. Recursos desprovidos.” (TJSP, 23ª Câmara de Direito Privado, AC n. 1043831.17.2019.8.26.0002, Rel. Des. Virgílio de Oliveira Júnior, DJe de 13-1-2022).

“APELAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE RECONHECIMENTO DE PRESCRIÇÃO – Contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária em garantia – O prazo prescricional para a cobrança de dívidas líquidas constantes de contrato de instrumento particular é de cinco anos – Inteligência do art. 206, § 5º, I, do CC – Contagem que flui a partir do vencimento de cada parcela – Hipótese em que as parcelas se venceram entre novembro de 2010 e outubro de 2015 – Ausência de prova de tomada de providência judicial pelo banco credor – Configurada a prescrição da pretensão de cobrança da dívida/retomada do bem pelo credor fiduciário – Garantia que não pode subsistir ante a prescrição da dívida – Levantamento do gravame

pelo banco que se impõe - Sentença mantida por seus próprios fundamentos - Negado provimento." (TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado, AC n. 1003356.72.2021.8.26.0576, Rel. Des. Hugo Crepaldi, DJe de 29-10-2021).

Por pertinente, anoto que a despeito da ligeira divergência jurisprudencial verificada quanto à incidência na espécie do prazo quinquenal ou decenal, a filiação deste relator à corrente que adota a incidência daquele primeiro, a exemplo do que foi operado na sentença invectivada, não altera o resultado de desprovimento de tal intento recursal, pois sob qualquer olhar, considerando a data de vencimento da última parcela do mútuo (25-10-2012) e o dia de deflagração do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária (19-10-2016), está nítida a inexistência da cogitada prescrição.

## **(2) Nulidade por falta de intimação dos proprietários fiduciantes acerca dos detalhes de realização do leilão extrajudicial do bem**

O derradeiro argumento desenvolvido com fito de obter a nulidade do procedimento extrajudicial se volta à inferência de que não houve intimação dos autores/apelantes acerca da data, do local e do horário do leilão, violando o art. 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997.

A respeito, foi considerado na sentença, de um lado, que "...a norma em comento, afirma não ser obrigatória a intimação pessoal prévia do devedor a respeito das datas em que o leilão será realizado..." (evento 101, p. 3) e, de outro, que apesar dessa não exigência, "...o credor fiduciário observou os ditames legais e procedeu à publicação dos editais, conforme já mencionado, convocando os devedores e a quem mais fosse interessado a participar dos leilões, conforme editais acostados à mov. 29." (evento 101, p. 3/4).

No mesmo sentido foi a manifestação do 1º apelado quando apresentou contestação (evento 29), mas basta a análise minudente da instrução naquela oportunidade coligida (*idem*, anexos 2/13) para constatar que os editais acima referidos foram pertinentes à constituição formal da mora dos devedores fiduciantes para fins de consolidação da propriedade fiduciária, não tendo sido juntado aos autos, nem mesmo posteriormente, qualquer documento indicativo de tal ato de comunicação.

Nesse contexto, anoto que, diversamente do que ponderado na sentença e pelo banco/credor fiduciário, o Superior Tribunal de Justiça considera, mesmo para os contratos anteriores à vigência da Lei n. 13.465/2017 (que alterou preceitos da Lei n. 9.514/1997), necessária a notificação do devedor fiduciante acerca dos detalhes da

realização do leilão extrajudicial, seja ela pessoal (regra geral) ou mesmo por edital (exceção, quando em local incerto e não sabido o notificado, como na espécie). Sobre o tema:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSSESSÓRIA. 1. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. POSSIBILIDADE A PARTIR DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. PRECEDENTES. 2. INTIMAÇÃO PESSOAL QUANTO AOS LEILÕES. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. DEVEDORES DEVIDAMENTE INTIMADOS. REVER AS CONCLUSÕES DA CORTE ESTADUAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO DESPROVIDO. 1. 'A *mens legis*, ao determinar e disciplinar a fixação da taxa de ocupação, tem por objetivo compensar o novo proprietário em razão do tempo em que se vê privado da posse do bem adquirido, cabendo ao antigo devedor fiduciante, sob pena de evidente enriquecimento sem causa, desembolsar o valor correspondente ao período no qual, mesmo sem título legítimo, ainda usufrui do imóvel' (REsp 1.328.656/GO, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/08/2012, DJe 18/09/2012). 2. A jurisprudência desta Corte é pacífica em entender pela necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, porém, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei n. 9.514/1997, a intimação poderá se dar mediante edital. 2.1. Ficou expressamente consignado pelo Tribunal estadual que não houve nenhuma irregularidade formal nos procedimentos extrajudiciais. Infirmar tais conclusões exigiria o imprescindível reexame de provas. Incidência da Súmula 7/STJ. 3. Agravo interno desprovido.” (STJ, 3ª Turma, AgInt nos EDcl no REsp n. 1378468/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe de 21-5-2018).

“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.” (STJ, 3<sup>a</sup> Turma, AgInt no AREsp n. 1344987/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe de 6-12-2018).

**Assim, tendo em vista a inexistência de qualquer prova indicativa de ter sido promovida a intimação/notificação pessoal dos devedores fiduciantes acerca da realização de leilão extrajudicial do imóvel cuja propriedade fiduciária foi anteriormente consolidada, a declaração de nulidade de tal ato é de rigor.**

### **(3) Convolação do pedido em perdas e danos**

Como consequência da reforma da sentença para decretar a nulidade do leilão extrajudicial, cogitam os apelantes seja promovida a convolação do pedido em perdas e danos, posto que o imóvel foi adquirido por terceiros de boa-fé, sendo impossível o retorno ao *status* anterior.

Sem muito tergiversar, consigno que, de fato, é incabível o retorno dos apelantes ao imóvel cedido em garantia fiduciária, pois o bem foi alienado a terceiro de boa-fé (conforme reconhecido no curso do processo).

Diante desse fato, houve a extinção da dívida que os apelantes possuíam junto ao banco/1ºapelado, conforme a averbação n. 8 na matrícula do imóvel (evento 3, anexo 1, p. 12).

Então, resta a apuração da indenização equivalente, ou das perdas e danos. Neste particular, não há como se considerar o valor do imóvel, pois isso só seria possível se os recursantes tivessem quitado integralmente o contrato em que constituída a garantia fiduciária, apesar da venda ulterior, o que não ocorreu, pois foi somente com a alienação que tal adimplemento se verificou. Entendimento contrário importaria em enriquecimento ilícito.

Assim, a melhor solução é a de que as perdas e danos, no caso, correspondem aos valores das prestações pagas pelos apelantes no curso do contrato, devidamente atualizadas (IPCA - desde cada pagamento) e acrescidas de juros moratórios (1% a.m. - desde a citação).

Nesse sentido:

“APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS. CONTRATO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL EM GARANTIA *FIDUCIÁRIA*. FASE DE LIQUIDAÇÃO DA SENTENÇA. EXTINÇÃO DA LIQUIDAÇÃO

AO FUNDAMENTO DE INEXISTÊNCIA DE VALORES A RECEBER PELA LIQUIDANTE. ENTENDIMENTO EQUIVOCADO. DECISÕES ANTERIORES RECONHECENDO A EXISTÊNCIA DESTE DIREITO. SENTENÇA REFORMADA. APELAÇÃO PROVIDA NESSA PARTE. Mostra-se equivocada a extinção da fase de liquidação da sentença por inexistência de valores a receber pela liquidante se, em decisões anteriores, há o reconhecimento deste direito. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS. CONTRATO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL EM GARANTIA *FIDUCIÁRIA*. FASE DE LIQUIDAÇÃO DA SENTENÇA. VENDA IRREGULAR DO IMÓVEL CEDIDO EM

GARANTIA *FIDUCIÁRIA*. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. VALOR QUE DEVE CORRESPONDER ÀS PRESTAÇÕES PAGAS DURANTE A EXECUÇÃO DO CONTRATO, NÃO AO VALOR DO IMÓVEL. APELAÇÃO DESPROVIDA NESSA PARTE. No caso, houve a alienação irregular de *imóvel* cedido em garantia *fiduciária*, antes da quitação integral do contrato em que constituída a garantia. Assim, as perdas e danos, nesses casos, deve corresponder ao valor das prestações pagas durante a execução do contrato, e não o valor do *imóvel*.” (TJSP, 31ª Câmara de Direito Privado, AC n. 3736.40.2021.8.26.0309, Rel. Des. Adilson de Araújo, DJe de 16-3-2022).

Ante o exposto, **dou parcial provimento ao apelo para**, reformando a sentença objurgada, julgar parcialmente procedente a pretensão exordial, para declarar a nulidade do leilão extrajudicial do imóvel em debate, convolando o resultado material daí advindo em condenação do 1º apelado ao pagamento de perdas e danos equivalentes aos valores das prestações pagas pelos apelantes no curso do contrato, devidamente atualizadas e acrescidas de juros moratórios, tudo na forma e pelos motivos acima alinhavados.

Como consequência da inversão do julgado, que contempla sucumbência mínima da pretensão inicial, fica o sucumbente/1º apelado condenado, ainda, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, cuja fixação se fará na fase de liquidação de sentença, nos termos do disposto no art. 85, § 4º, II, do CPC.

É como voto.

Goiânia, 05 de abril de 2022.

***SEBASTIÃO LUIZ FLEURY***

Juiz Substituto em 2º grau – Relator

RS

# **ACÓRDÃO**

***Vistos***, relatados e discutidos estes autos, ***acordam*** os integrantes da 3ª Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, ***POR UNANIMIDADE DE VOTOS, EM CONHECER DA APELAÇÃO CÍVEL E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO***, nos termos do voto do ***RELATOR***.

***VOTARAM*** com o ***RELATOR***, o Desembargador ***AMARAL WILSON DE OLIVEIRA***, e o Desembargador ***JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA***, que presidiu a sessão.

***PARTICIPOU*** da sessão o ilustre Procurador de Justiça, Dr. ***JOSÉ CARLOS MENDONÇA***.

Custas de lei.

Goiânia, 05 de abril de 2022.

***SEBASTIÃO LUIZ FLEURY***

Juiz Substituto em 2º grau – Relator

**APELAÇÃO CÍVEL N. 265514.88.2017.8.09.0002**

COMARCA DE ACREÚNA (Vara Cível)

APELANTES : \_\_e OUTRA

1º APELADO : \_\_S.A.

2ºs APELADOS : SEBASTIÃO ALVES CRUVINEL e OUTRA

RELATOR : SEBASTIÃO LUIZ FLEURY – Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INTENTO ANULATÓRIO. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. HIGIDEZ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. FALTA DE INTIMAÇÃO/NOTIFICAÇÃO DOS DEVEDORES FIDUCIANTES. NULIDADE RECONHECIDA. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. CASUÍSTICA. SENTENÇA REFORMADA. **1.** Considerando a natureza jurídica da alienação fiduciária em garantia, seu exercício mantém-se viável enquanto possível o exercício do próprio direito de crédito por ela garantido, ou seja, para fins prescricionais, aplica-se ao caso a disciplina constante no Código Civil, de sorte a ser possível ao credor fiduciário promover a consolidação da propriedade fiduciária se observar o quinquênio contado do vencimento da última prestação contratual. Inteligência do disposto no art. 206, § 5º, I, do CC. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. **2.** Mesmo para os contratos anteriores à vigência da Lei n. 13.465/2017 (que alterou preceitos da Lei n. 9.514/1997), é necessária a notificação do devedor fiduciante acerca dos detalhes da realização do leilão extrajudicial, seja ela pessoal (regra geral) ou mesmo por edital (exceção, quando em local incerto e não sabido o notificado, como na espécie), providência não adotada neste feito, acarretando a nulidade correspondente. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. **3.** Anulado o leilão extrajudicial do imóvel, tendo em vista envolver, como adquirente, terceiro de boa-fé, é cabível a convolação do direito dos autores/apelantes em perdas e danos, cujo valor deve ser definido segundo a

apuração das prestações pagas por eles no curso do contrato, devidamente atualizadas (IPCA - desde cada pagamento) e acrescidas de juros moratórios (1% a.m. - desde a citação). Casuística. Precedentes. **Apelação cível parcialmente provida.**