



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1974567 - SP (2021/0361851-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : --
RECORRENTE : --
ADVOGADOS : ROBSON GERALDO COSTA - SP237928
NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310
RECORRIDO : --
ADVOGADOS : MARIA FERNANDA SOARES DE AZEVEDO BERE MOTTA -
SP096962
ILSANDRA DOS SANTOS LIMA - SP117065
MARCOS UMBERTO SERUFO - SP073809

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, este fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, interposto contra acórdão do eg. Tribunal Regional Federal da 3ª Região assim ementado:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE, ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. NOTIFICAÇÃO DAS DATAS DE LEILÕES. JULGAMENTO NA FORMA DO ART. 942 DO CPC. RECURSO IMPROVIDO.

- 1. Recurso de apelação interposto em face da sentença que julgou improcedentes os pedidos de suspensão de consolidação da propriedade e alienação extrajudicial de bem imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia.*
- 2. Ausência de comunicação das datas de leilão. O julgamento da demanda não pode ser dissociado da realidade fática do processo e fundar-se exclusivamente em alegações formais.*
- 3. A parte autora sustenta que não foi cientificada da data dos leilões designados para os dias . Analisando as procurações, foram elas firmadas em 23.05.2016 e 31.05.2016 23.05.2016, denotando que em momento anterior a esse, tinham os autores plena ciência da realização do leilão.*
- 4. Dessa cronologia depreende-se que, antecipadamente, ao leilão, tinham os autores plena ciência da sua realização, não podendo se valer da alegação de ausência de notificação, que acaba por configurar situação contraditória.*
- 5. Diante da plena ciência antecipada da ata do leilão, tinham condições de exercer a purgação da mora, não havendo que se falar que tiveram tolhido tal possibilidade.*
- 6. O certo é que os autores, sem demonstrar efetivo vício do procedimento de consolidação da propriedade e execução extrajudicial, batem-se em mera formalidade para postergar a situação de inadimplência que se iniciou em abril de 2015 (Id 122829023), ou seja, há mais de 05 anos.*
- 7. Certo, ademais, que superado 05 anos de inadimplência, os autores não apresentaram em momento algum elementos concretos para quitação do*

débito, não havendo, nesse momento, que se assegurar a purgação da mora se esta há muito revelou-se frustrada.

8. Relevante destacar que quando da distribuição da ação os autores firmaram declaração de seguinte conteúdo (Id 122829023): “ Declaro para os devidos fins de direito, que me comprometo perante este juízo com minhas declarações, notadamente quanto as minhas responsabilidades de cumprir com as determinações judiciais. Declaro, outrossim, que meu pedido de depósito judicial é verossímil e tem o intuito de purgar a mora ou quitação total do valor conforme estipulado na petição inicial. Finalmente, declaro que o pedido de depósito em juízo ou pagamento direto ao credor será firmado no prazo estipulado por este juízo, de tal sorte que qualquer eventualidade .” será prontamente comunicada afim de evitar qualquer prejuízo as partes litigantes

9. Contudo, não há qualquer demonstração de efetivação de depósito, sendo que a realização deste independe de determinação do Juízo.

10. Recurso improvido.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 67 da Lei 13.465 que incluiu o § 2-A no art. 27 da Lei 9514/97 e artigo 34 da Decreto-Lei 70/66. Sustenta, em síntese, que há previsão legal acerca da necessidade de notificação pessoal da data do leilão, ante a possibilidade do devedor purgar o débito até a assinatura do auto de arrematação.

É o relatório. Decido.

A irresignação merece prosperar.

No tocante a necessidade de intimação quanto as datas da realização dos leilões extrajudiciais de bem imóvel objeto de consolidação de propriedade, o Tribunal de origem afirmou isto, in verbis:

"Nesse quadro, o julgamento da demanda não pode ser dissociada da realidade fática do processo e fundar-se exclusivamente em alegações formais.

No caso, a parte autora sustenta que não foi cientificada da data dos leilões designados para os dias . 23.05.2016 e 31.05.2016 Pois bem. Analisando as procurações, foram elas firmadas em denotando que em 23.05.2016, momento anterior a esse, tinham os autores plena ciência da realização do leilão.

(...)

Ora, dessa cronologia depreende-se que, antecipadamente, ao leilão, tinham os autores plena ciência da sua realização, não podendo se valer da alegação de ausência de notificação, que acaba por configurar conduta contraditória. Nesse contexto, diante da plena ciência antecipada da data do leilão, tinham condições de exercer a purgação da mora, não havendo que se falar que tiveram tolhido tal possibilidade.

O certo é que os autores, sem demonstrar efetivo vício do procedimento de consolidação da propriedade e execução extrajudicial, batem-se em mera formalidade para postergar a situação de inadimplência que se iniciou em abril de 2015 (Id 122829023), ou seja, há mais de 05 anos.

Certo, ademais, que superado de 05 anos de inadimplência, os autores não apresentaram em momento algum elementos concretos para quitação do débito, não havendo, nesse momento, que se assegurar a purgação da mora se esta há muito revelou-se frustrada.

(...)

Contudo, não há qualquer demonstração de efetivação de depósito, sendo que a realização deste independe de determinação do Juízo."

Entretanto, a decisão do Tribunal de origem afastou-se da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel regido pela Lei 9.514/97, a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial é imprescindível, mesmo que tenha este sido intimado para purgar a mora. Nesse mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora (precedentes).

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/08/2019, DJe 02/09/2019)

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.

(...)

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.

(...)

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1286812/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 14/12/2018)

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

Publique-se.

Brasília, 30 de maio de 2022.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator