



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.109.712 - SP (2017/0125679-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO E OUTRO(S) - SP148842
RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - SP315662
NATHÁLIE MARANHÃO GUSMÃO PINCOVSKY DE LIMA - SP358799
AGRAVADO : ALEXANDER BELIK JUNIOR
AGRAVADO : JAQUELINE CRISTINA JACINTO HAYASHI
ADVOGADO : PAULO CESAR PETINATTI JÚNIOR - SP174926
INTERES. : FABIO CORTONA RANIERI

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília (DF), 24 de outubro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.109.712 - SP (2017/0125679-7)

AGRAVANTE	: TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS	: ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO E OUTRO(S) - SP148842 RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - SP315662 NATHÁLIE MARANHÃO GUSMÃO PINCOVSKY DE LIMA - SP358799
AGRAVADO	: ALEXANDER BELIK JUNIOR
AGRAVADO	: JAQUELINE CRISTINA JACINTO HAYASHI
ADVOGADO	: PAULO CESAR PETINATTI JÚNIOR - SP174926
INTERES.	: FABIO CORTONA RANIERI

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto por TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA em face de decisão monocrática deste relator de fls. 573-576 que negou provimento ao agravo em recurso especial com base na incidência da Súmula 83 do STJ.

Nas razões recursais (fls. 580-583), a parte agravante alega a não incidência da Súmula 83 do STJ, arguindo que a presente demanda apresenta contornos e peculiaridades que impedem a aplicação do precedente invocado na decisão monocrática. Afirma que é uma incorporadora e não uma instituição financeira, não estando autorizada a realizar operações de financiamento imobiliário no âmbito do SFI e SFH. Aduz que a relação jurídica entre as partes não se trata de operação de financiamento imobiliário, de forma que não se aplica o disposto no Decreto-Lei nº 70/66, nem o precedente citado pela decisão monocrática, inexistindo a exigência de intimação pessoal dos devedores-fiduciários acerca das datas dos públicos leilões extrajudiciais. Pede a reforma a decisão agravada.

Impugnação ao agravo interno não apresentada, conforme certificado à fl. 586.
É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.109.712 - SP (2017/0125679-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO E OUTRO(S) - SP148842
RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - SP315662
NATHÁLIE MARANHÃO GUSMÃO PINCOVSKY DE LIMA - SP358799
AGRAVADO : ALEXANDER BELIK JUNIOR
AGRAVADO : JAQUELINE CRISTINA JACINTO HAYASHI
ADVOGADO : PAULO CESAR PETINATTI JÚNIOR - SP174926
INTERES. : FABIO CORTONA RANIERI

EMENTA

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.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O inconformismo não prospera.

Seja na ótica da admissibilidade do recurso especial pela alínea "a", seja pela alínea "c" do permissivo constitucional, cinge-se a controvérsia recursal acerca da necessidade ou não da intimação pessoal dos devedores-fiduciários acerca das datas dos leilões extrajudiciais.

Sobre o tema, a Corte local concluiu pela nulidade do procedimento extrajudicial, com base na seguinte fundamentação:

"Trata-se de ação anulatória de leilão extrajudicial ajuizada por devedores fiduciários contra construtora e arrematante de imóvel dado em garantia fiduciária no bojo de contrato de financiamento.

[...]

A Lei nº 9.514/97, em seus arts. 26 e 27, dispõe sobre o procedimento de expropriação extrajudicial do bem imóvel objeto de alienação fiduciária na hipótese de inadimplemento do devedor-fiduciário, com a finalidade de satisfazer o crédito do credor-fiduciário.

[...]

Nessa linha de raciocínio, haja vista a aplicabilidade dos dispositivos supracitados ao presente caso, que versa sobre alienação fiduciária de bem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imóvel, tem-se que os Autores, devedores-fiduciantes, podem purgar a mora, mediante o pagamento integral das parcelas vencidas, até a data de assinatura do auto de arrematação, ainda que já tenha havido a consolidação da propriedade do bem imóvel em favor do credor-fiduciário prevista no art. 26 da Lei nº 9.514/97.

A possibilidade de purgação da mora em Juízo, ou melhor, a qualquer tempo até a assinatura efetiva do auto de arrematação do bem imóvel é deveras reconhecida pelo Poder Judiciário pátrio, principalmente porque o instituto jurídico da garantia real tem como finalidade apenas e tão somente a garantia do pagamento de obrigações contraídas entre as partes e não propriamente a integração do bem dado em garantia ao patrimônio do credor. Logo, a possibilidade de purgação da mora conferida ao devedor realiza de maneira ótima os fins a que se destinam as normas da Lei nº. 9.514/1997 e do Decreto-lei nº. 70/1966.

[...]

Portanto, em que pesem os argumentos invocados pela corrê TECNISA, a oportunidade de purgação da mora não restou preclusa no caso em exame. No que concerne à intimação dos devedores, a notificação pelo oficial do Registro de Imóveis para a constituição do devedor em mora (fls. 211/215) não é suficiente para os leilões extrajudiciais.

Com efeito, ainda que não haja previsão expressa na Lei nº 9.514/97 nesse sentido, tendo em vista a aplicação do Decreto-Lei nº 70/66 ao contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, o Superior Tribunal de Justiça sedimentou entendimento de que os devedores devem ser intimados pessoalmente da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenham sido previamente intimados para purgação da mora nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97:

[...]

Assim, a realização de leilão extrajudicial exigiria nova intimação e não a realização do ato pela via editalícia, instrumento que só deve ser adotado subsidiariamente, em situações tais que esgotados os meios de intimação pessoal do devedor.

Diante disso, não há que se falar em regularidade do procedimento extrajudicial no caso em exame, e a r. sentença não merece reparo no que concerne à anulação do leilão extrajudicial.

[...]” (fls. 442-448)

Verifica-se a conformidade do acórdão recorrido com o entendimento desta Corte Superior, atraindo o óbice da Súmula 83 do STJ.

Nota-se que a Corte local, com base nos elementos fático-probatórios dos autos e na interpretação do contrato, concluiu que se trata de alienação fiduciária de bem imóvel regida pela Lei nº 9.514/97, de forma que rever esse entendimento encontraria óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Considerando essa moldura fática delineada no acórdão recorrido, observa-se que é assente nesta Corte Superior o entendimento de que, nos contratos de alienação fiduciária de coisa imóvel, regidos pela Lei nº 9.514/97, como no presente caso, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com efeito, *"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"* (in AREsp nº 1.032.835-SP, rel. Min. Moura Ribeiro, in DJ 22.03.2017).

No mesmo sentido:

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 - g.n.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATACÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI Nº 9.514/97. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE.**

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/97.

3. **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.**

4. Recurso especial provido.

(REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014 - g.n.)

Observa-se, também, que é assente no STJ o entendimento de que o devedor fiduciário, regido pela Lei nº 9.514/1997, pode purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A propósito, *"o devedor pode purgar a mora em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966). Aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário a que se refere a Lei nº 9.514/1997"* (REsp 1462210/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 25/11/2014).

No mesmo sentido: AgInt no REsp 1567195/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/06/2017, DJe 30/06/2017.

Desse modo, o entendimento da Corte local quanto à irregularidade do procedimento extrajudicial no presente caso está em conformidade com a jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0125679-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.109.712 /
SP

Número Origem: 11059721120158260100

PAUTA: 24/10/2017

JULGADO: 24/10/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO E OUTRO(S) - SP148842
RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - SP315662
NATHÁLIE MARANHÃO GUSMÃO PINCOVSKY DE LIMA - SP358799
AGRAVADO : ALEXANDER BELIK JUNIOR
AGRAVADO : JAQUELINE CRISTINA JACINTO HAYASHI
ADVOGADO : PAULO CESAR PETINATTI JÚNIOR - SP174926
INTERES. : FABIO CORTONA RANIERI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : ELISA JUNQUEIRA FIGUEIREDO E OUTRO(S) - SP148842
RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - SP315662
NATHÁLIE MARANHÃO GUSMÃO PINCOVSKY DE LIMA - SP358799
AGRAVADO : ALEXANDER BELIK JUNIOR
AGRAVADO : JAQUELINE CRISTINA JACINTO HAYASHI
ADVOGADO : PAULO CESAR PETINATTI JÚNIOR - SP174926
INTERES. : FABIO CORTONA RANIERI

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.