



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.363.414 - RS (2013/0012137-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ROGÉRIO SPANHE DA SILVA E OUTRO(S)
MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S)
MARCELA PORTELA NUNES BRAGA E OUTRO(S)
AGRAVADO : RICARDO ROSSATO
ADVOGADOS : LOURDES HELENA ROCHA DOS SANTOS
ROBERTO SANTOS SILVEIRO E OUTRO(S)
EDUARDO OLIVA PALMA E OUTRO(S)
MARCO MEIMES
RODRIGO DRESCH

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. LEI 9.514/97. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. NULIDADE. AUSÊNCIA DE TENTATIVA DE LOCALIZAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. CONSOLIDAÇÃO PROPRIEDADE. NÃO OCORRÊNCIA.

- 1. Invalidade da notificação por edital realizada sem prévia tentativa de localização do devedor, no procedimento extrajudicial da Lei 9.514/97. Precedentes.*
- 2. Hipótese em que o responsável pela notificação limitou-se a deixar "avisos" no imóvel, não tendo realizado nenhuma diligência para obter informações sobre o paradeiro do mutuário.*
- 3. Exigência de aviso de recebimento, conforme previsto no art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97, não bastando simples "avisos" informais, sem identificação do recebedor.*
- 4. Inocorrência da consolidação da propriedade em mãos do credor fiduciário.*
- 5. Improcedência do pedido de reintegração de posse.*
- 6. Necessidade de se evitar julgamentos conflitantes, tendo em vista a conexão com o Recurso Especial n. 1.363.405/RS.*
- 7. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 02 de agosto de 2016. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.363.414 - RS (2013/0012137-0)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ROGÉRIO SPANHE DA SILVA E OUTRO(S)
MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S)
MARCELA PORTELA NUNES BRAGA E OUTRO(S)
AGRAVADO : RICARDO ROSSATO
ADVOGADOS : LOURDES HELENA ROCHA DOS SANTOS
ROBERTO SANTOS SILVEIRO E OUTRO(S)
EDUARDO OLIVA PALMA E OUTRO(S)
MARCO MEIMES
RODRIGO DRESCH

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em face de decisão assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. LEI 9.514/97. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. NULIDADE. AUSÊNCIA DE TENTATIVA DE LOCALIZAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. CONSOLIDAÇÃO PROPRIEDADE. NÃO OCORRÊNCIA.

- 1. Invalidade da notificação por edital realizada sem prévia tentativa de localização do devedor, no procedimento extrajudicial da Lei 9.514/97. Precedentes.*
- 2. Hipótese em que o responsável pela notificação limitou-se a deixar "avisos" no imóvel, não tendo realizado nenhuma diligência para obter informações sobre o paradeiro do mutuário.*
- 3. Exigência de aviso de recebimento, conforme previsto no art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97, não bastando simples "avisos" informais, sem identificação do recebedor.*
- 4. Inocorrência da consolidação da propriedade em mãos do credor fiduciário.*
- 5. Improcedência do pedido de reintegração de posse.*
- 6. Conexão com o Recurso Especial n. 1.363.405/RS.*
- 7. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (fl. 463)*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No agravo regimental, a agravante alega, em síntese: (a) aplicação do óbice da Súmula 7/STJ no que tange à alegação de irregularidade da citação editalícia; (b) distinção entre as questões suscitadas nos presentes autos e aquelas deduzidas no processo conexo; (c) efetivo exaurimento das tentativas de notificar o mutuário.

Impugnação às fls. 483/486.

É relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.363.414 - RS (2013/0012137-0)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes colegas, o agravo interno não merece ser provido.

Conforme constou na decisão ora agravada, o ora recorrente ajuizou, na origem, ação anulatória visando desconstituir procedimento de alienação extrajudicial de imóvel, sob o argumento de nulidade da intimação por edital.

Paralelamente, o banco ora recorrido ajuizou ação de reintegração de posse, visando a retomada do imóvel, ante o inadimplemento do mutuário.

Os dois processos foram apensados, em razão da conexão, e sentenciados conjuntamente, tendo sido julgado improcedente o pedido de anulação e procedente o de reintegração de posse.

A sentença foi mantida pelo Tribunal *a quo* em sede de apelação.

Ocorreram, porém, julgamentos apartados, que acabaram dando origem a dois recursos especiais distintos: o presente recurso e o REsp 1.363.405/RS.

Este último recurso, oriundo da ação anulatória, foi provido por decisão monocrática da minha relatoria, para anular o procedimento de alienação extrajudicial.

Naquele *decisum*, consignei que as três tentativas notificação do mutuário foram realizadas na primeira quinzena de janeiro, época de veraneio, sem que o notificador tivesse efetuado qualquer diligência para identificar o paradeiro do mutuário. Sequer tentou-se obter informações com os vizinhos.

Assim, não tendo havido nenhuma tentativa de localização do devedor, concluiu-se, com base na jurisprudência desta Corte, pela nulidade da notificação por edital e, conseqüentemente, do procedimento de alienação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

extrajudicial.

Transcrevem-se, a propósito, os fundamentos daquele *decisum*:

A controvérsia diz respeito à validade da notificação por edital de devedor após frustradas as tentativas de intimação pessoal para purgação da mora em contrato de alienação fiduciária de imóvel.

A respeito da intimação para purgação da mora, assim dispõe a Lei 9.514/97, litteris:

Art. 26. *Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.*

§ 1º. *Para os fins do disposto neste artigo, 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 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.*

§ 2º. *O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.*

§ 3º. *A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.*

§ 4º. *Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador **encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível**, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)*

§ 5º. *Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

§ 6º. O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º. Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º. O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Como se verifica no dispositivo supratranscrito, especificamente nos §§ 3º e 4º, a intimação pessoal é considerada válida se realizada na pessoa do fiduciante, ou de seu procurador, ou, ainda, mediante efetiva entrega no domicílio, com aviso de recebimento.

No caso em tela, o notificador compareceu por quatro vezes ao imóvel, entre os dias 2 e 11 de janeiro de 2007, não tendo encontrado o devedor, oportunidade em que foi deixado no endereço um "aviso" para comparecimento ao ofício de títulos e documentos (cf. fl. 231).

Com base na certidão do ofício de título e documento, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL concluiu que o devedor se encontraria em local incerto e não sabido, e realizou intimação por edital, com fulcro no § 4º, supratranscrito.

Ora, a ausência do devedor de seu domicílio, mormente em período de veraneio, não permite a conclusão de que ele se encontra em local incerto e não sabido.

Tampouco seria possível chegar a essa conclusão com base na ausência de resposta aos "avisos" deixados pelo notificador, pois a lei exige "aviso de recebimento" (art. 26, § 3º, supra), não bastando simplesmente deixar um como um bilhete no imóvel.

Na verdade, o que se depreende do acórdão recorrido é a ausência de qualquer iniciativa, quer por parte do notificador, quer por parte da CEF, para identificar o paradeiro do devedor. Não se tomou sequer a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

providência elementar de busca de informação com os vizinhos do mutuário.

Desse modo, incabível a intimação por edital, conforme tem manifestado esta Corte Superior. Confiram-se:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. INTIMAÇÃO DO FIDUCIANTE. PURGAÇÃO DA MORA. INTIMAÇÃO POR EDITAL. ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO DO MUTUÁRIO. NECESSIDADE.

1. A exemplo do que ocorre nos procedimentos regidos pelo Decreto-Lei nº 70/66 e pelo Decreto-Lei nº 911/69, a validade da intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel, regrado pela Lei nº 9.514/97, pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor.

2. No caso dos autos, o próprio contrato de financiamento firmado entre as partes indicava o endereço residencial do mutuário, que foi ignorado para fins de intimação pessoal.

3. Recurso especial provido.

(REsp 1.367.179/SE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 16/06/2014)

AGRAVO REGIMENTAL EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA INCISO V DO ART. 485 DO CPC. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI . OFENSA AO ART. 31 DO DECRETO-LEI 70/66. NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR. PURGAÇÃO MORA. EDITAL. IRREGULARIDADE. ACÓRDÃO RESCINDIDO, EM IUDICIUM RESCINDENS. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM, PARA QUE PROSSIGA NO IUDICIUM RECISSORIUM. PRECEDENTE.

1. A execução extrajudicial, apesar de possuir regras próprias, reconhecidamente recepcionadas pela Constituição (cf. RE 223075, Relator(a): Min. ILMAR GALVÃO, Primeira Turma, DJ 06-11-1998) não há de ser realizada ao arrepio do devido processo legal. Conforme previsto no art. 31 do Decreto-lei nº 70/66, a notificação pessoal, por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos, é o meio legítimo de cientificação do devedor na execução extrajudicial do imóvel hipotecado.

2. Apenas nos casos em que realizadas várias tentativas de intimação, por meio de expedição de avisos de cobrança e carta de notificação por oficial de cartório - e consequente lavratura de certidão com a constatação de que o devedor encontra-se em lugar incerto e não sabido -, será válida a notificação por edital, nos termos do § 2º do art. 31 daquele Decreto-lei.

3. Verificado que o acórdão rescindendo violou dispositivo de lei e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que o acórdão ora recorrido também o fez, ante a manutenção do desacerto, deve ser provido o recurso especial, com o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga no julgamento do iudicium rescissorium.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg nos EDcl no REsp 1.388.674/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 11/04/2014)

Esclareça-se que essa cautela é necessária, especialmente, nos casos de alienação fiduciária de imóvel, tendo em vista a magnitude do direito constitucional à moradia.

No caso dos autos, em que a controvérsia diz respeito à reintegração de posse, não há por que adotar entendimento diverso, pois o vício da notificação macula não somente o leilão, mas a própria consolidação da propriedade em mãos do credor fiduciário, conforme previsto no art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97, supracitado, inviabilizando a reintegração na posse.

Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado esta Corte:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. COTA DE CONSÓRCIO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL QUE CONSTITUI O DEVEDOR EM MORA NA QUAL CONSTOU QUALIFICAÇÃO DE PESSOA DIVERSA DAQUELA RELACIONADA AO REAL CREDOR FIDUCIANTE. NULIDADE RECONHECIDA. ART. 26 DA LEI N. 9.514/1997.

1. A Segunda Seção, no julgamento do REsp n. 1.184.570/MG, rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, submetido ao regime dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que "a notificação extrajudicial realizada e entregue no endereço do devedor, por via postal e com aviso de recebimento, é válida quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor".

2. A alienação fiduciária de coisa imóvel veio definida pelo art. 22 da norma de regência, sendo "o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel".

Há, assim, a transmissão da propriedade do devedor fiduciante ao credor fiduciário como direito real de garantia de caráter resolúvel, mediante o registro, ocorrendo o desdobramento da posse, tornando-se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel (art. 23). De forma extrajudicial - em procedimento corrente apenas no cartório imobiliário -, o agente notarial notifica o devedor fiduciante, constituindo-o em mora e, em persistindo a inadimplência (período de 15 dias), consolida-se a propriedade do imóvel em nome do fiduciante, com a consequente e posterior venda do bem em leilão (Lei n. 9.514/1997).

3. A notificação em questão, para além das consequências naturais da constituição do devedor fiduciário em mora, permite, em não havendo a purgação e independente de processo judicial (opera-se formalmente pela via registrária cartorial), o surgimento do direito de averbar na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do credor notificante, isto é, do fiduciário. Portanto, a repercussão da notificação é tamanha que qualquer vício em seu conteúdo é hábil a tornar nulos seus efeitos, principalmente quando se trata de erro crasso, como na troca da pessoa notificante.

4. É de assinalar que a lei de regência da alienação fiduciária (Lei n. 9.514/1997) exige que a formalidade de notificação (e diversos atos decorrentes) ocorra por oficial do Registro de Imóveis. Isso porque os agentes públicos de serventias extrajudiciais são dotados de fé pública - velam justamente pela autenticidade e segurança dos atos e negócios jurídicos, dando publicidade e eficácia a eles -, tendo atribuição de alta relevância efetuar notificações quando não exigida intervenção judicial.

5. Na hipótese, a notificação exarada, com respaldo da segurança e certeza do serviço registral, ao cientificar os recorridos, na qualidade de destinatários, que determinado lançamento da Caixa Econômica Federal teria sido efetuado na serventia daquele cartório imobiliário, estando cobrando determinado débito pelo qual estariam em mora (sob pena de consolidação da propriedade em nome da instituição financeira), acabou por ser ineficaz, retratando relação jurídica que não correspondia com a realidade. 6. Recurso especial não provido. (REsp 1.172.025/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/10/2014, DJe 29/10/2014)

Destarte, mantendo coerência com o entendimento firmado no julgamento do REsp 1.363.405/RS, deu-se provimento ao recurso especial dos presentes autos.

Observe-se que a reunião de processos por conexão visa justamente evitar decisões contraditórias, conforme se verifica no art. 55, § 3º, do Código



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de Processo Civil de 2015, abaixo transcrito em destaque:

Art. 55. *Reputam-se conexas 2 (duas) ou mais ações quando lhes for comum o pedido ou a causa de pedir.*

§ 1º. *Os processos de ações conexas serão reunidos para decisão conjunta, salvo se um deles já houver sido sentenciado.*

§ 2º. *Aplica-se o disposto no 'caput':*

I - à execução de título extrajudicial e à ação de conhecimento relativa ao mesmo ato jurídico;

II - às execuções fundadas no mesmo título executivo.

§ 3º. *Serão reunidos para julgamento conjunto os processos que possam gerar risco de prolação de decisões conflitantes ou contraditórias caso decididos separadamente, mesmo sem conexão entre eles.*

No caso, houve reunião por conexão e prolação de sentença conjunta.

No Tribunal, embora tenha havido julgamentos distintos, restou consignado no acórdão (fl. 166) que o fundamento seria o mesmo para as duas demandas, donde se conclui que o Tribunal não revogou a conexão determinada pelo juízo de origem.

Desse modo, não merece acolhida a alegação, deduzida no agravo interno, de que seria possível proferir um julgamento em contradição com aqueloutro proferido no REsp 1.363.405/RS.

Destarte, o agravo interno não merece ser provido.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0012137-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no**
REsp 1.363.414 / RS

Números Origem: 00249724720084047100 200871000138864 200871000249728 201300121370

PAUTA: 02/08/2016

JULGADO: 02/08/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: RICARDO ROSSATO
ADVOGADOS	: LOURDES HELENA ROCHA DOS SANTOS ROBERTO SANTOS SILVEIRO E OUTRO(S) EDUARDO OLIVA PALMA E OUTRO(S) MARCO MEIMES RODRIGO DRESCH
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: ROGÉRIO SPANHE DA SILVA E OUTRO(S) MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S) MARCELA PORTELA NUNES BRAGA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: ROGÉRIO SPANHE DA SILVA E OUTRO(S) MURILO OLIVEIRA LEITAO E OUTRO(S) MARCELA PORTELA NUNES BRAGA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: RICARDO ROSSATO
ADVOGADOS	: LOURDES HELENA ROCHA DOS SANTOS ROBERTO SANTOS SILVEIRO E OUTRO(S) EDUARDO OLIVA PALMA E OUTRO(S) MARCO MEIMES RODRIGO DRESCH

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.