



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1861293 - SP (2020/0031827-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MARCOS ANTONIO FELIPPE
ADVOGADO : LUIZ GUSTAVO ZACARIAS SILVA - SP167554
AGRAVADO : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : TARCÍSIO SÍLVIO BERALDO - SP033274
LIGIA FERREIRA NOVAIS DE OLIVEIRA - SP356201

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE LANCE NO SEGUNDO LEILÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA REGULAR. ART. 27, § 5º, DA LEI Nº 9.514/97. VIOLAÇÃO CONFIGURADA. LEGALIDADE DA ADJUDICAÇÃO EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DESNECESSIDADE DE EXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*
2. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pedido de restituição de valores pagos, com pacto de alienação fiduciária em garantia.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens

imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica.

4. Havendo leilão extrajudicial do imóvel e sendo frustrado o segundo, deve a dívida ser compulsoriamente extinta e as partes contratantes exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário, conforme decidido no julgamento do REsp nº 1.654.112/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/10/2018, DJe 26/10/2018.

5. Não incide a Súmula nº 7 desta Corte quando as razões recursais não ensejam reexame de provas.

6. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 07 de dezembro de 2020.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1861293 - SP (2020/0031827-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MARCOS ANTONIO FELIPPE
ADVOGADO : LUIZ GUSTAVO ZACARIAS SILVA - SP167554
AGRAVADO : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : TARCÍSIO SÍLVIO BERALDO - SP033274
LIGIA FERREIRA NOVAIS DE OLIVEIRA - SP356201

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE LANCE NO SEGUNDO LEILÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA REGULAR. ART. 27, § 5º, DA LEI Nº 9.514/97. VIOLAÇÃO CONFIGURADA. LEGALIDADE DA ADJUDICAÇÃO EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DESNECESSIDADE DE EXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*
2. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pedido de restituição de valores pagos, com pacto de alienação fiduciária em garantia.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens

imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica.

4. Havendo leilão extrajudicial do imóvel e sendo frustrado o segundo, deve a dívida ser compulsoriamente extinta e as partes contratantes exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário, conforme decidido no julgamento do REsp nº 1.654.112/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/10/2018, DJe 26/10/2018.

5. Não incide a Súmula nº 7 desta Corte quando as razões recursais não ensejam reexame de provas.

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

MARCOS ANTONIO FELIPPE (MARCOS ANTONIO) propôs ação de rescisão contratual cumulada com ressarcimento de valores pagos com pedido de antecipação parcial da tutela jurisdicional contra BRASCAN IMOLIBIÁRIA INCORPORAÇÕES S.A., atualmente denominada BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (BROOKFIELD).

Em primeira instância, os pedidos foram julgados improcedentes (e-STJ, fls. 240/245).

O apelo de MARCO ANTONIO foi parcialmente provido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em acórdão assim ementado:

Alienação fiduciária. Bem imóvel. Constituição em mora regular. Observância do art. 26, § 1º, da Lei n. 9.514/97. Leilão extrajudicial de imóvel. Admissibilidade. Constitucionalidade da Lei n. 9.514/97. Ausência de violação ao art. 53 do CDC. Contrato de compra e venda que se encontra perfeito e acabado. Preponderância da regra especial sobre a regra geral. Ausência de licitantes interessados após a realização do segundo leilão. Adjudicação do bem em favor da credora fiduciária. Inaplicabilidade do § 5º do art. 27 da Lei n. 9.514/97. Dever de entregar ao devedor a importância que superar o valor do débito. Restituição ao apelante da diferença entre o valor de avaliação do bem que foi adjudicado pela apelada e o valor de seu crédito, ambos devidamente atualizados. Autor que deverá arcar com eventuais despesas do imóvel até a efetiva desocupação (art. 27, § 8º da Lei 9.514/97). Consequência da resolução do contrato e vedação ao enriquecimento sem causa do devedor fiduciante. Taxa de ocupação (Lei n. 9514/97, art. 37-A). Incidência. Débito que deverá ser apurado em liquidação de sentença. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido (e-STJ, fl. 345).

Os embargos de declaração opostos por MARCOS ANTONIO foram acolhidos, sendo parcialmente acolhidos os aclaratórios de BROOKFIELD (e-STJ, fl. 373).

Irresignado, MARCOS ANTONIO interpôs recurso especial, com base na alínea a do permissivo constitucional, alegando ofensa ao art. 53 do CDC, sob o argumento de não ser admissível "a perda de todo ou de parte significativa do valor pago na aquisição de um imóvel" (e-STJ, fl. 382).

BROOKFIELD também interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a, da CF, alegando ofensa aos arts. 27, §§ 5º e 6º, da Lei nº 9.514/97; 884 do CC/02; e 21, parágrafo único, do CPC/73, ao sustentar (1) a existência de omissões no acórdão recorrido; (2) o reconhecimento de sua exoneração de devolver a MARCOS ANTONIO as verbas decorrentes do desfazimento contratual, sob pena de

enriquecimento ilícito do devedor; e (3) a necessidade de redimensionamento das despesas e dos honorários advocatícios (e-STJ, fls. 1.675/1.701).

Após apresentadas as contrarrazões, os recursos não foram admitidos na origem ante a não afronta ao art. 535 do CPC/73 e a incidência da Súmula nº 7 do STJ (e-STJ, fls. 435/436 e 437/438), decisões contra as quais foram interpostos agravos por MARCOS ANTONIO e BROOKFIELD (e-STJ, fls. 441/445 e 447/476).

Em decisão monocrática de minha relatoria, não conheci do agravo de MARCOS ANTONIO, em razão da falta de impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida; e conheci do agravo de BROOKFIELD, para dar provimento ao recurso especial e determinar o retorno dos autos ao Tribunal bandeirante, para que analisasse as questões trazidas nos embargos de declaração, como entendesse de direito (e-STJ, fls. 512/515).

Em nova análise do recurso aclaratório de e-STJ, fls. 358/363, a Corte bandeirante acolheu parcialmente os embargos, a fim corrigir erro material quanto ao lance mínimo admitido em segunda praça (e-STJ, fls. 545/547).

De tal decisão, TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (TG RIO) - atual denominação de BROOKFIELD – opôs novos embargos de declaração, que foram rejeitados (e-STJ, fls. 589/591).

Seguiu-se novo recurso especial interposto por TG RIO, fundado no art. 105, III, a e c, da CF, alegando a violação dos arts. 1.022 do NCPC e 27, §§ 4º, 5º e 6º, da Lei nº 9.514/97, além de dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 595/617).

O apelo nobre não foi provido, ensejando o manejo de agravo interno, do qual conheci para reconsiderar a decisão de fls. e-STJ, fls. 723/730, e dar provimento a recurso especial, nos termos da ementa abaixo destacada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO NCPC. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. NOVO EXAME DO APELO NOBRE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE LANCE NO SEGUNDO LEILÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA REGULAR. ART. 27, § 5º, DA LEI N. 9.514/97. VIOLAÇÃO CONFIGURADA. PRECEDENTES. REFORMA DO ACÓRDÃO QUE SE FAZ NECESSÁRIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO (e-STJ, fl. 752).

Nas razões do presente agravo interno, MARCOS ANTONIO assentou que **(1)** a decisão agravada não merece prevalecer, visto que o julgado proferido às e-STJ fls. 723/730 estava em plena sintonia com os elementos dos autos e muito bem alinhavado no corpo da decisão; e **(2)** a questão discutida nos autos - relacionada ao

leilão extrajudicial - é eminentemente de fato, e não de direito, de modo a incidir a Súmula nº 7 do STJ.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 769/775).

É o relatório.

VOTO

O presente recurso não merece ser provido.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

Da ofensa ao art. 27, §§ 4º, 5º e 6º, da Lei nº 9.514/97

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica.

No caso vertente, a decisão agravada reformou anterior decisão de e-STJ fls. 723/730 ante o reconhecimento de violação dos arts. 27, §§ 4º, 5º e 6º, da Lei nº 9.514/97.

Constou do julgado que TG RIO pretendeu a reforma do acórdão que a condenou a restituir a MARCOS ANTONIO na diferença entre o valor de avaliação do bem que foi por ela adjudicado e o valor de seu crédito, ambos devidamente atualizados, com espeque no § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, *in verbis*:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. [...] omissis § 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil. § 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio. [...] omissis. (sem destaque no original).

O Tribunal bandeirante, por sua vez, afastou a incidência do referido dispositivo, com base na seguinte fundamentação:

Embora a relação jurídica em exame seja regulada pela legislação consumerista, inaplicável o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor. Em primeiro lugar, o contrato firmado entre as partes, que o apelante pretende resolver, é o de financiamento com cláusula de alienação fiduciária, não o contrato de compra e venda que se encontra perfeito e acabado, hipótese para qual seria pertinente a regra acima mencionada. O apelante encontrava-se somente com a propriedade resolúvel e a posse direta do bem até a quitação integral do débito, que não ocorreu e motivou a consolidação da propriedade em favor da apelada credora fiduciária. Segundo, a regra geral contida no Código de Defesa do Consumidor não prevaleceria, em face da regra especial, prevista no art. 27 da Lei n. 9.514/97.

[...] De rigor, portanto, reconhecer a adequação da consolidação da propriedade do imóvel ao credor fiduciário, após o decurso do prazo sem o exercício pelo apelante da purgação da mora. Observe-se que o leilão não encontrou interessados (fs. 195), possibilitando a adjudicação do bem ao credor fiduciário, com a consequente extinção da obrigação, de acordo com o termo de quitação de dívida de fs. 199. Não se aplica ao caso, portanto, a previsão contida no § 5º do art. 27 da Lei n. 9.514/97. Isso porque não se trata da hipótese em que, no segundo leilão, o maior lance oferecido não foi igual ou superior ao valor da dívida, pois sequer houve lance de qualquer interessado. Como se extrai do § 4º da Lei n. 9.514/97, o credor deve entregar ao devedor a importância que superar o valor do débito, a fim de evitar o seu enriquecimento sem causa:

[...] Por essa razão, cumpre à apelada restituir ao autor a diferença entre o valor de avaliação do bem que foi adjudicado pela apelada e o valor de seu crédito, ambos devidamente atualizados, o que deverá ser apurado em liquidação de sentença. As parcelas adimplidas pelo apelante serão aproveitadas para o abatimento do valor de seu débito em face da apelada. Note-se, apenas para reforçar a existência de crédito em favor do apelante, que o cálculo apresentado pela apelada, credora fiduciária, indicava que o valor de seu crédito correspondia a R\$ 394.935,81, em junho de 2008 (fs. 193). Ao mesmo tempo, o imóvel que serviu de garantia foi avaliado em R\$ 427.381,04 em agosto de 2008, conforme se extrai do valor mínimo da primeira praça (fs. 195). (e-STJ, fls. 346/351, sem destaque no original).

Como constou da decisão ora agravada, o entendimento acima firmado não merece prevalecer, pois está em descompasso com a atual jurisprudência desta Corte, no sentido de que, na hipótese, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário (REsp n. 1.654.112/SP, Relator o Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/10/2018, DJe 26/10/2018 - sem destaque no original).

No bojo do referido julgado, o em. Ministro VILLAS BOAS CUEVA assentou:

Da interpretação do § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 A ora recorrente argumenta que, frustrado por duas vezes o leilão do imóvel, sem que tenha havido lances de pretensos arrematantes do bem, a dívida será considerada extinta e o credor fiduciário ficará

automaticamente exonerado de devolver quantia ao devedor fiduciante.

Conforme a Lei nº 9.514/1997, "(...) a alienação fiduciária é 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" (art. 22, caput). Como consequência, ocorre o "desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel" (art. 23, parágrafo único). Resolve-se o negócio com pagamento integral da dívida garantida.

Vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora por meio de prévia intimação pessoal, conferindo-lhe o direito de purgá-la, sob pena de a propriedade ser consolidada em nome do credor fiduciário com o intuito de satisfazer a obrigação (art. 26, caput e § 3º, da Lei nº 9.514/1997).

[...].

Havendo o pagamento do débito, ficam convalidados os efeitos do contrato em todos os seus termos (art. 26, § 5º). Todavia, mantida a inadimplência, o credor fiduciário terá o prazo de 30 (trinta) dias, contado do registro de averbação da consolidação da propriedade na matrícula do respectivo imóvel, para promover o leilão público com o objetivo de alienar o referido bem (arts. 27, caput, e 26, § 7º).

No primeiro leilão, somente ocorrerá a arrematação se for dado lance igual ou superior ao valor da avaliação do imóvel. No segundo leilão, todavia, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor da dívida, incluindo as despesas, os prêmios de seguro, os encargos legais e as cotas condominiais.

Na primeira hipótese, o devedor fiduciante receberá, em regra, a importância que ultrapassar o valor da dívida e das despesas. Na segunda situação, são observados os mesmos critérios, se houver, é claro, saldo a receber, tendo em vista que o lance poderá corresponder exatamente ao valor integral do débito.

Nessa linha, confira-se a seguinte lição doutrinária:

"(...) Na hipótese de ser vendido o bem em primeiro leilão, desde que o valor da arrematação corresponda, no mínimo, ao preço do imóvel, conforme dispõe claramente a Lei 9.514/77, pagar-se-á ao fiduciário o seu débito, entregando-se ao fiduciante o saldo.

Se se fizer necessária a realização de um segundo leilão, e neste se alienado o bem, o preço deverá equivaler, no mínimo, ao débito do fiduciante para com o fiduciário, acrescidos das despesas especificadas em lei, pagando-se, pois, ao fiduciário o seu débito, e, caso haja, saldo, entregando-se ao fiduciante, inclusive o pertinente às benfeitorias, vedado, entretanto, o direito de retenção".

(SAAD, Renan Miguel. A alienação fiduciária sobre bens imóveis. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, pág. 252).

Entretanto, também pode ocorrer a hipótese de frustração do segundo leilão, caso em que a dívida será extinta e o credor será exonerado da obrigação, ficando o fiduciário com o imóvel. Somente após todas essas medidas é que a legislação autoriza excepcionalmente que o bem fique com o credor fiduciário.

Nessa circunstância, para a completa compreensão do procedimento legal de leilão do imóvel, mister se faz a transcrição do art. 27 da Lei nº 9.514/1997:

"Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. (...) 2o-A. Para os fins do disposto nos §§ 1o e 2o deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 2o-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2o deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) § 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio." (grifou-se).

O § 5º acima transcrito considera inexitoso o segundo leilão na hipótese em que o maior lance oferecido não for igual ou superior "ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais" (§ 2º do art. 27).

Com mais razão, o dispositivo também abrange a situação em que não houver interessados na aquisição do imóvel, frustrando a alienação do bem por falta de apresentação de lance. Ora, tanto a existência de lances em valor inferior ao estabelecido pelo § 5º do art.

27 da Lei nº 9.514/1997 como a ausência de oferta em qualquer quantia geram a frustração do processo de leilão.

O termo lance equivale, portanto, a lance zero ou à ausência de lance. Por isso, o que importa é o insucesso dos leilões realizados para a

alienação do imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária, com ou sem o comparecimento de possíveis arrematantes. Assim, em caráter excepcional, a lei permite que o bem permaneça com o credor fiduciário, ocorrendo a extinção de todas as obrigações existentes entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário. [...].

Como se observa das razões acima, o fato de não haver interessados na aquisição do imóvel, no segundo leilão, frustrou a alienação do imóvel por falta de apresentação de lance, no segundo leilão, permitindo, assim, que a dívida fosse compulsoriamente extinta, e as partes contratantes fossem exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário.

Assim, não há reparos a fazer na decisão agravada, que, adotando o entendimento firmado na eg. Terceira Turma desta Corte, no bojo do já citado REsp nº 1.654.112/SP, reconheceu indevida a restituição de quaisquer valores a MARCOS ANTONIO, bem como afirmou a legalidade da adjudicação do imóvel em favor da TG RIO.

De igual modo, não há falar em incidência da Súmula nº 7 do STJ, pois, conforme visto, houve, de fato, vulneração a norma federal, notadamente o art. 27, §§ 4º, 5º e 6º, da Lei nº 9.514/97.

Por tais razões, os pedidos formulados na inicial deviam mesmo ser julgados improcedentes - como na verdade o foram, na sentença de fls. 240/245 - com a inversão do ônus da sucumbência.

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada por MARCOS ANTONIO capaz de afastar as conclusões adotadas na decisão agravada, deve ela ser mantida por seus próprios fundamentos.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no REsp 1.861.293 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0031827-4

Número de Origem:

201502410942 01825931320088260100 1825931320088260100 5830020081825934 990102195953

Sessão Virtual de 01/12/2020 a 07/12/2020

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : TARCÍSIO SÍLVIO BERALDO - SP033274

LIGIA FERREIRA NOVAIS DE OLIVEIRA - SP356201

RECORRIDO : MARCOS ANTONIO FELIPPE

ADVOGADO : LUIZ GUSTAVO ZACARIAS SILVA - SP167554

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARCOS ANTONIO FELIPPE

ADVOGADO : LUIZ GUSTAVO ZACARIAS SILVA - SP167554

AGRAVADO : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : TARCÍSIO SÍLVIO BERALDO - SP033274

LIGIA FERREIRA NOVAIS DE OLIVEIRA - SP356201

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 07 de dezembro de 2020