

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1422337 - SP (2018/0343301-4)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE

AGRAVANTE : RICARDO ALEXANDRE DOS REIS

ADVOGADO : FRANCISCO JORGE ANDREOTTI NETO - SP193374

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499

**ESTEVÃO JOSÉ CARVALHO DA COSTA E OUTRO(S) -
SP157975**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA ENCONTRAR O MUTUÁRIO. REVER AS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 7/STJ. AGRADO DESPROVIDO.

1. É necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, porém é válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca do esgotamento dos meios necessários demandaria o reexame de provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

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 Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 24 de Junho de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Ricardo Alexandre dos Reis ajuizou ação em desfavor de Caixa Econômica Federal postulando a declaração da nulidade de execução extrajudicial de contrato de alienação fiduciária de imóvel.

O Magistrado de primeiro grau julgou procedente o pedido para declarar inexistente a notificação extrajudicial e, conseqüentemente, declarar nula a execução extrajudicial, devendo a CEF providenciar a averbação da anulação da consolidação da propriedade do imóvel no registro imobiliário.

Interposta apelação pela instituição financeira, a Segunda Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região deu provimento ao apelo para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido da exordial.

O acórdão está assim ementado (e-STJ, fls. 310-328):

APELAÇÃO - PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - LEI Nº 9.514/1997 - CONSTITUCIONALIDADE - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE IRREGULARIDADE NÃO CARACTERIZADA - RECURSO PROVIDO.

1 - No que diz respeito à aplicação dos efeitos da revelia, há que se consignar que seus efeitos não são absolutos podendo ser mitigados em atenção às circunstâncias de cada caso, atendendo assim, ao livre convencimento do juiz, motivo pelo qual não determina a imediata procedência do pedido. Precedentes.

II - O contrato firmado entre as partes possui cláusula de alienação fiduciária em garantia, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, cujo regime de satisfação da obrigação difere dos mútuos firmados com garantia hipotecária, posto que na hipótese de descumprimento contratual e decorrido o prazo para a purgação da mora, ocasiona a consolidação da propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária.

III - O procedimento de execução do mútuo com alienação fiduciária em garantia, não ofende a ordem constitucional vigente, sendo passível de apreciação pelo Poder Judiciário, caso o devedor assim considerar necessário. Precedentes desta E. Corte: AC 00117882720114036104, 5ª Turma, Rel. Des. Fed. MAURICIO KATO, e-DJF3 Judicial 1 DATA:01/12/2015; AC 00096348420124036109, 1ª Turma, Rel. Des. Fed. HÉLIO NOGUEIRA, e-DJF3 Judicial 1 DATA:02/12/2015; AC 001377513201140361, 11ª Turma, Rel. Des. Fed. CECILIA MELLO, e-DJF3 Judicial 1 DATA:28/09/2015.

III - A propriedade restou consolidada em favor da credora fiduciária, tendo em vista que o devedor fiduciante não purgou a mora, conforme

consta do registro de matrícula do imóvel, averbado em 22 de junho de 2016.

IV - A certidão de notificação feita pelo Oficial do Registro de Imóveis possui fé pública e, portanto, goza de presunção de veracidade.

V - Tal certidão somente podendo ser ilidida mediante prova inequívoca em sentido contrário, o que não ocorreu no presente caso, pois os documentos colacionados pelo autor não possuem o condão de infirmar as informações nela constantes, no sentido de que a cartorária diligenciou também no endereço do imóvel financiado, sendo que as tentativas restaram frustradas, porquanto o mutuário não foi ali encontrado, o que levou a CEF publicar os editais de intimação.

VI - Assim, não há ilegalidade na forma utilizada para satisfação dos direitos da credora fiduciária, sob pena de ofender ao disposto nos artigos 26 e 27, da Lei nº 9.514/97.

VII - Ressalte-se que o autor ao propor a ação não ofereceu o depósito judicial do valor da dívida, requerendo tão somente, em sede de tutela de urgência, que a ré não promova o leilão para a alienação do imóvel até decisão final do processo.

VIII - Condenação do apelado ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85 do NCPC.

IX - Apelação provida. Sentença reformada.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

O demandante interpôs recurso especial, fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, apontando, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 93, IX, da CRFB; 489, § 1º, do CPC/2015; 31 do DL n. 70/1966; e 26 da Lei n. 9.514/1997.

Sustentou, em síntese, a nulidade do acórdão *a quo* por ausência de fundamentação e da execução extrajudicial em razão da ausência de intimação pessoal do mutuário para purgação da mora.

Negado seguimento ao recurso, o recorrente apresentou agravo refutando os óbices apontados pela Corte de origem.

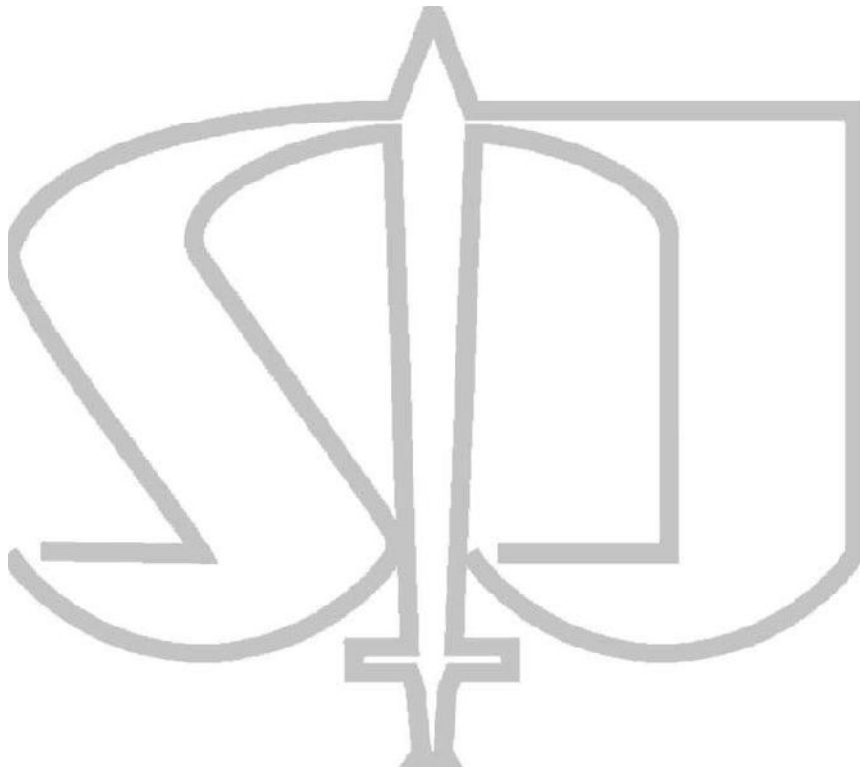
Em decisão monocrática proferida por este signatário, conheceu-se do agravo para negar provimento ao recurso especial, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 434-438):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA ENCONTRAR O MUTUÁRIO. REVER AS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 442-459), o insurgente refuta os óbices apontados pela deliberação unipessoal e repisa os argumentos aduzidos no apelo especial.

Impugnação às fls. 463-466 (e-STJ).

É o relatório.



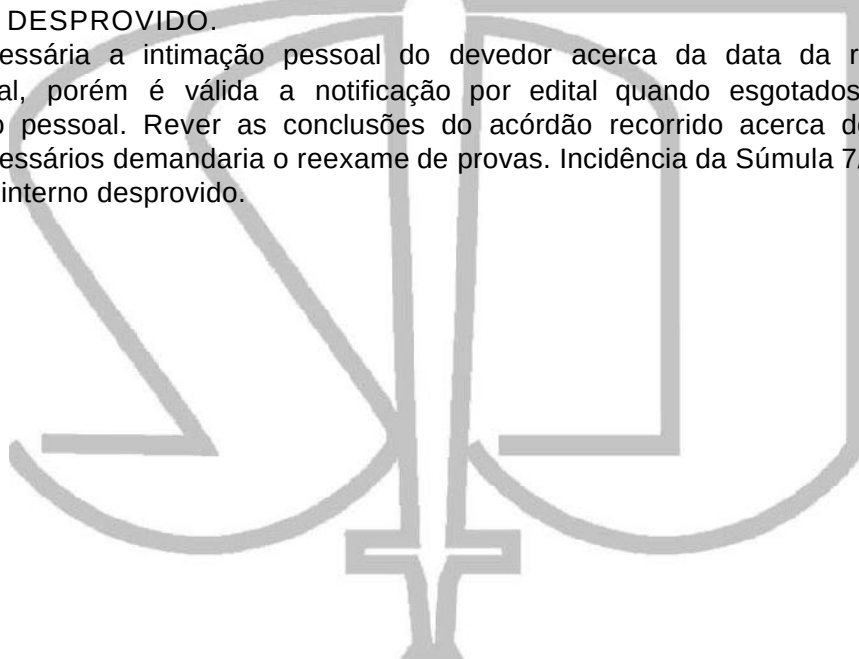
AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.422.337 - SP (2018/0343301-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : RICARDO ALEXANDRE DOS REIS
ADVOGADO : FRANCISCO JORGE ANDREOTTI NETO - SP193374
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499
ESTEVÃO JOSÉ CARVALHO DA COSTA E OUTRO(S) -
SP157975

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA ENCONTRAR O MUTUÁRIO. REVER AS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. É necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, porém é válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal. Rever as conclusões do acórdão recorrido acerca do esgotamento dos meios necessários demandaria o reexame de provas. Incidência da Súmula 7/STJ.
2. Agravo interno desprovido.



VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Os argumentos trazidos pelo recorrente não são capazes de modificar as conclusões da decisão agravada.

Com efeito, assinala-se que a jurisprudência desta Corte Superior é pacífica em entender pela "necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997" (AgInt no REsp n. 1.718.272/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/10/2018, DJe 26/10/2018).

Analisando a questão, o Tribunal de origem afastou a alegação de nulidade do procedimento de execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente, sob o fundamento de que foram frustradas as tentativas de notificação pessoal do devedor.

Confirmam-se os seguintes trechos extraídos do aresto combatido (e-STJ, fls. 315-317):

Na peça proemial, afirma o autor que a notificação extrajudicial para purgação da mora se deu por edital, tendo em vista que o autor estava em lugar incerto e não sabido. Alega o autor que a cartorária que tentou realizar as diligências se confundiu e não compareceu ao endereço correto, vez que sempre morou no imóvel objeto do financiamento depois de adquiri-lo (Rua Henrique Devitte, 1.508 - Pirassununga), mas o Oficial do Cartório se dirigiu ao antigo endereço na Rua Miguel Vieira Ferreira, n. 419, dizendo lá encontrar o irmão do autor, que estranhamente reside com ele e sua genitora no endereço do financiamento. O Oficial do Cartório diz que se dirigiu ao endereço do imóvel financiado e não encontrou o autor por diversas vezes, mas após ter contato com o autor e expedir "precatórias" para Maceió e Santa Cruz das Palmeiras nunca mais retornou ao local da efetiva residência do autor. Entende o autor que não foram esgotados todos os meios para sua localização, sustenta que não mora em Maceio/AL há 5 anos e refuta a informação de que atendeu qualquer ligação do Oficial do Cartório, bem como que houve tentativa de notificação por hora certa com seu irmão ou genitora que residem no mesmo endereço (imóvel financiado).

Pugna, assim, pela declaração da ilegalidade da notificação editalícia.

Frise-se que a certidão de notificação feita pelo Oficial do Registro de Imóveis possui fé pública e, portanto, goza de presunção de veracidade.

(...)

Tal certidão somente podendo ser ilidida mediante prova inequívoca em sentido contrário, o que não ocorreu no presente caso, pois os documentos colacionados pelo autor não possuem o condão de infirmar as informações nela constantes, *in verbis*:

(...)

Corroborando ainda mais o documento da cartória o fato de que o próprio autor rechaça que não mais reside em Maceió/AL (fl. 07). Ora, isso demonstra que a cartória obteve essa informação na diligência realizada.

Além disso, o demandante encontrava-se inadimplente desde 31/08/2013 e, como se percebe, a instituição financeira realizou a notificação do mutuário também no endereço do imóvel financiado, sendo que as tentativas restaram frustradas, porquanto não foi ali encontrado, o que levou a CEF publicar os editais de intimação.

Dessa forma, para afastar a conclusão de que foram esgotadas as possibilidades de notificação pessoal do recorrente, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula deste Tribunal.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI 9.514/97. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. MEIOS PARA NOTIFICAÇÃO PESSOAL. ESGOTAMENTO. SÚMULAS N. 7 E 83/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. É válida a notificação por edital do devedor no procedimento de execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente nos termos da Lei 9.514/97 quando esgotados os meios para a notificação pessoal. Precedentes. Incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.662.657/PE, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/11/2017, DJe 29/11/2017)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.422.337 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0343301-4

Número de Origem:
201661150027573 00027577120164036115 27577120164036115

Sessão Virtual de 18/06/2019 a 24/06/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RICARDO ALEXANDRE DOS REIS

ADVOGADO : FRANCISCO JORGE ANDREOTTI NETO - SP193374

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499

ESTEVÃO JOSÉ CARVALHO DA COSTA E OUTRO(S) - SP157975

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RICARDO ALEXANDRE DOS REIS

ADVOGADO : FRANCISCO JORGE ANDREOTTI NETO - SP193374

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499

ESTEVÃO JOSÉ CARVALHO DA COSTA E OUTRO(S) - SP157975

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 Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 25 de Junho de 2019