



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.531.144 - PB (2015/0102529-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : AROLDO FELINTO DE ARAUJO
ADVOGADOS : MAYRA DE CASTRO MAIA
SUÊNIA DE SOUSA ALMEIDA
RECORRIDO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO : CARLOS ANTONIO HARTEN FILHO E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. INTIMAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. EXEGESE DO ART. 26 § 3º. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Na alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, *vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á [...] a propriedade do imóvel em nome do fiduciário* (art. 26, *caput*, da Lei nº 9.514/1997).

2. Ao fiduciante é dada oportunidade de purgar a mora. Para tanto, deverá ser intimado pessoalmente, ou na pessoa de seu representante legal ou procurador regularmente constituído.

3. A intimação, sempre pessoal, pode ser realizada de três maneiras: (a) por solicitação do oficial do Registro de Imóveis; (b) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou (c) pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida no art. 26, §3º, da Lei nº 9.514/1997.

4. É nula a intimação do devedor que não se dirigiu à sua pessoa, sendo processada por carta com aviso de recebimento no qual consta como receptor pessoa alheia aos autos e desconhecida.

5. Recurso especial provido para restabelecer a liminar concedida pelo juízo de piso até o final julgamento do processo.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em dar provimento ao recurso



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

especial para restabelecer a liminar concedida na origem, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Dr(a). FERNANDO DE OLIVEIRA CRUZ NETO, pela parte
RECORRIDA: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Brasília, 15 de março de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.531.144 - PB (2015/0102529-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : AROLDO FELINTO DE ARAUJO
ADVOGADOS : MAYRA DE CASTRO MAIA
SUÊNIA DE SOUSA ALMEIDA
RECORRIDO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : CARLOS ANTONIO HARTEN FILHO
MILENA NEVES AUGUSTO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O BANCO SANTANDER BRASIL S.A. celebrou com a empresa FELINTO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. um contrato de crédito bancário no valor de R\$ 6.036.278,20, figurando como avalista o aqui recorrente, AROLDO FELINTO DE ARAÚJO.

Diante do inadimplemento da FELINTO, o BANCO SANTANDER promoveu a execução extrajudicial da garantia oferecida por AROLDO (alienação fiduciária de bens imóveis).

AROLD O ajuizou então, contra o SANTANDER, ação de anulação de execução extrajudicial (e-STJ, fls. 82-105). Sustentou jamais ter sido notificado para a purgação da mora, visto que a intimação foi realizada por carta com aviso de recebimento enviada a seu antigo endereço e recebida por pessoa desconhecida, mesmo diante da ciência inequívoca de que aquele não mais seria o seu endereço. Portanto, nula a consolidação da propriedade em nome do SANTANDER. Também não teria havido intimação sobre o leilão extrajudicial.

A juíza de piso deferiu a liminar pleiteada antes mesmo da manifestação do SANTANDER, entendendo que a notificação do devedor deveria ter sido realizada pessoalmente (e-STJ, fls. 238-239). Determinou, assim, a suspensão do leilão à época marcado.

O SANTANDER interpôs, então, agravo de instrumento no qual conseguiu alterar o entendimento de piso (e-STJ, fls. 2-41, minuta do agravo de instrumento, e 503-513, acórdão recorrido). O julgado recebeu a seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PRELIMINAR DE INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. SUSPENSÃO DE LEILÃO. DECISÃO TENDENTE A PRODUZIR PREJUÍZO AO CREDOR. RECURSO CABÍVEL.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA "AD CAUSAM". AUTOR DA AÇÃO AVALISTA DA TRANSAÇÃO. LEGITIMIDADE CONFIGURADA ANTE A AUTONOMIA E A SOLIDARIEDADE INERENTES AO AVAL. REJEIÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. NORMA A SER APLICADA. LEI N. 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997. NOTIFICAÇÃO AO DEVEDOR. DESNECESSIDADE DE SER PROCEDIDA EXCLUSIVAMENTE PESSOAL. REFORMA DO DECISUM. DESIGNAÇÃO DE DATAS PARA NOVOS LEILÕES. PROVIMENTO.

- A Lei 11.187/2005 instituiu um sistema novo para o recurso contra as decisões interlocutórias, ao prever que são recorríveis, em regra, por meio de agravo retido, devendo ser interposto por instrumento, diretamente no Tribunal, somente quando a decisão for suscetível de causar à parte lesão grave ou de difícil reparação ou quando houver previsão legal específica.

- O Aval é ato dotado de autonomia substancial em que se garante o pagamento do título de crédito em favor do devedor principal ou de um co-obrigado, isto é, é uma garantia autônoma e solidária. Assim, não sendo possível o credor exercer seu direito contra o avalizado, tal fato não compromete a obrigação do avalista, que subsiste integralmente.

- No caso de alienação fiduciária de coisa imóvel, a intimação para purgar a mora mediante o pagamento das prestações em atraso far-se-á pessoalmente, ou por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos ou pelo correio, com aviso de recebimento, sendo admitida a notificação por edital somente após o credor diligenciar no sentido de localizar o devedor para notificá-lo pessoalmente (art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97).

- Na alienação fiduciária, a mora do devedor deve ser comprovada pelo protesto do título ou pela notificação extrajudicial feita por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos, entregue no endereço do domicílio do devedor, sendo dispensada a sua notificação pessoal (e-STJ, fls. 504-505).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 551-556).

Neste recurso especial, que encontra fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, AROLDIO sustentou que o Banco recorrido não obedeceu aos requisitos exigidos pela Lei, visto que deixou de NOTIFICAR o Recorrente, eis que a Notificação foi recebida por terceiro alheio aos autos e desconhecido pelo Recorrente o que no seu entendimento implica vício insanável na consolidação da propriedade em nome do banco recorrido (e-STJ, fl. 637).

Apontou contrariedade aos seguintes dispositivos de lei:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(1) arts. 522 e 523 do CPC, visto que não havia urgência que justificasse o recebimento do agravo na modalidade de instrumento, devendo ele ficar retido nos autos;

(2) art. 26 da Lei nº 9.514/97, que exigiria notificação pessoal para a purgação da mora e para a data de realização dos leilões;

(3) art. 614, II, do CPC, na medida em que a notificação foi realizada sem a observância dos requisitos legais.

O recurso foi contrariado e recebido na origem (e-STJ, fls. 658-684 e 694-695).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.531.144 - PB (2015/0102529-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : AROLDO FELINTO DE ARAUJO
ADVOGADOS : MAYRA DE CASTRO MAIA
SUÊNIA DE SOUSA ALMEIDA
RECORRIDO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : CARLOS ANTONIO HARTEN FILHO
MILENA NEVES AUGUSTO E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. INTIMAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. EXEGESE DO ART. 26 § 3º. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Na alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, *vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á [...] a propriedade do imóvel em nome do fiduciário* (art. 26, *caput*, da Lei nº 9.514/1997).

2. Ao fiduciante é dada oportunidade de purgar a mora. Para tanto, deverá ser intimado pessoalmente, ou na pessoa de seu representante legal ou procurador regularmente constituído.

3. A intimação, sempre pessoal, pode ser realizada de três maneiras: (a) por solicitação do oficial do Registro de Imóveis; (b) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou (c) pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida no art. 26, §3º, da Lei nº 9.514/1997.

4. É nula a intimação do devedor que não se dirigiu à sua pessoa, sendo processada por carta com aviso de recebimento no qual consta como receptor pessoa alheia aos autos e desconhecida.

5. Recurso especial provido para restabelecer a liminar concedida pelo juízo de piso até o final julgamento do processo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.531.144 - PB (2015/0102529-2)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : AROLDO FELINTO DE ARAUJO
ADVOGADOS : MAYRA DE CASTRO MAIA
SUÊNIA DE SOUSA ALMEIDA
RECORRIDO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : CARLOS ANTONIO HARTEN FILHO
MILENA NEVES AUGUSTO E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

A insurgência merece ser acolhida.

Conforme já constou do relatório, este recurso especial questiona decisão de instância ordinária segundo a qual é admissível a intimação realizada pelo correio, com aviso de recebimento, para fins de consolidação da propriedade imóvel dada em alienação fiduciária em garantia. O Tribunal de Justiça estabeleceu que a norma aplicável ao caso é a Lei nº 9.514/1997 e, interpretando o seu art. 26, § 3º, rechaçou a necessidade de intimação pessoal do devedor para a purgação da mora.

O entendimento, entretanto, não prospera, sendo imperioso que a intimação seja realizada pessoalmente.

Inicialmente, impõe-se consignar que o Tribunal local registrou o fato de que a intimação do devedor não se dirigiu à sua pessoa, tendo sido recebida por terceiro estranho à lide. Confira-se:

*Conforme se observa, a magistrada centrou sua decisão na irregularidade da notificação. O banco, por seu turno, defende a licitude do ato, mas não contradiz o fato de a notificação ter sido recebida por terceiro alheio, tratando-se, pois, de **fato incontroverso**.*

Examinando as peças que formam o presente instrumento, constata-se que a notificação, de fato, foi recebida por terceira pessoa, estranha ao processo originário 148/163 (e-STJ, fl. 509 - sem destaques no original).

Parece também incontroverso que a norma aplicável ao caso é a Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre a alienação fiduciária de bem imóvel, e não o Decreto-lei nº 70/1966 utilizado pela juíza de piso. A necessidade de intimação pessoal do devedor,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

entretanto, é exigência de ambas as normas, até porque a Lei nº 9.514/1997, em seu art. 39, II, faz remissão expressa ao Decreto-lei nº 70/1966. Confira-se:

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

[...]

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966

De qualquer forma, a Lei nº 9.514/1997 estabelece o seguinte regramento em seu art. 26:

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 (sem destaques no original).

Convém que se faça uma primeira observação acerca da constitucionalidade do procedimento da Lei nº 9.514/1997. A esse respeito, PAULO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RESTIFFE NETO e PAULO SÉRGIO RESTIFFE esclarecem:

*O procedimento (do art. 26 da Lei 9.514/1997) extrajudicial cartorial **registrário**, ao **consolidar** previamente com o credor (em caso de inadimplemento do devedor) o domínio pleno sobre o imóvel fiduciado, cuja propriedade **já lhe pertencia**, embora resolúvel, e não ao devedor expectante, que antes o alienara formalmente nos termos da lei, não ofende diretamente os textos constitucionais.*

[...]

*O procedimento de execução extrajudicial sobre hipoteca previsto no Decreto-lei 70/1966 é que vinha sendo questionado por **vício** de inconstitucionalidade reconhecido na Súmula 39 do extinto 1º TACivSP e pelo também extinto TARS. Entretanto, pondere-se, mesmo com abstração da jurisprudência assente no STF pela constitucionalidade do Decreto-lei 70/1966: é certo que os dispositivos reputados **inconstitucionais** o foram tendo em vista a **hipoteca(direito real sobre bem alheio)**, **porque ocorria, pelo leilão extrajudicial, a perda do bem pelo proprietário** sem o devido processo jurisdicional previsto e referido no então vigente CC de 1916, arts.*

826 e 849, V – CC de 2002, arts. 1.477 e 1.501 –, e art. 5º, sobretudo o inciso LIV, da Constituição da República.

*Por isso, ainda quando subsidiariamente aplicável o procedimento extrajudicial do Decreto-lei 70/1996 à excussão da garantia fiduciária, como o leilão tem por objeto bem de **propriedade** (já consolidada) do **credor**, e não bem ou direito alheio, inocorre, por não tipificada, a configuração estrita de ofensa constitucional que seria em tese cogitável para a hipoteca, mas não congruente para a propriedade ou direito objeto da garantia fiduciária.*

*Então, o procedimento cartorial-registrário previsto no art. 26, bem como o público leilão extrajudicial do art. 27 (se este for o meio adotado para a venda de excussão sobre imóvel de propriedade consolidada com o credor fiduciário), estabelecidos na Lei 9.514/1997, não ferem a Constituição da República e não desbordam ou também não afrontam a Súmula 39 do extinto 1º TACivSP. Repete-se: esta Súmula 39 (anterior ao entendimento do STF, limitava-se a não admitir execução hipotecária extrajudicial do sistema especial do Decreto-lei 70/1966 porque nela ocorre a perda de bens e de propriedade do **devedor** sem a intervenção do Poder Judiciário; mas não é o que ocorre quando excutido extrajudicialmente bem de propriedade, consolidada, do **credor**, nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, que não afastam a possibilidade de contraditório em juízo por iniciativa prévia, concomitante ou posterior do devedor, com previsão até no art. 50 da Lei 10.931/2004, aplicável no que for compatível (**Propriedade Fiduciária Imóvel**. São Paulo: Malheiros, 2009. p. 58-60 – com destaques no original).*

O procedimento, portanto, é constitucional.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Passe-se, então, à análise do dispositivo legal acima transcrito (art. 26, da Lei nº 9.514/1997).

A dicção da lei é clara: a **intimação do devedor fiduciante deve ser pessoal**. Há a alternativa de a intimação **pessoal** ser realizada ao representante legal do devedor ou a seu procurador regularmente constituído.

O dispositivo continua esclarecendo que a intimação **pessoal** pode ser realizada de três maneiras: (a) por solicitação do oficial do Registro de Imóveis; (b) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou (c) pelo correio, com aviso de recebimento.

O fato de a Lei nº 9.514/1997 ter atribuído ao credor a escolha da forma pela qual o devedor será constituído em mora não exclui a exigência de que a intimação seja pessoal.

MELHIM NAMEM CHALHUB, adotando a interpretação aqui defendida, esclarece que:

O regime jurídico desse tipo contratual – alienação fiduciária de bem imóvel – é definido pelos arts. 22 a 33 das Lei 9.514/1997.

[...]

Já a extinção por inadimplemento do devedor está regulada nos arts. 26 e 27, articulados aos arts. 24 e 30.

Nesse sentido, o art. 26 dispõe que o procedimento de recomposição da situação de mora é executado no próprio Registro de Imóveis da localidade onde se situa o imóvel objeto da garantia.

*Por esse procedimento, o devedor (e o fiduciante, se for o caso) é notificado para purgação da mora, mediante pagamento das prestações vencidas e não pagas. A notificação é efetivada pelo próprio Oficial do Registro de Imóveis ou, por delegação deste, pelo Oficial do Cartório do Registro de Títulos e Documentos, ou, ainda, pelo Correio; **em qualquer dos casos, o devedor (e o fiduciante, se o caso) deve ser notificado pessoalmente**; é admitida a notificação por edital, caso o devedor e o fiduciante, se for o caso, se encontrem em local incerto e não sabido (Alienação Fiduciária, Incorporação Imobiliária e Mercado de Capitais. Estudos e Pareceres. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. p. 110 – sem destaques no original).*

O Tribunal de Justiça de São Paulo já apreciou a questão aqui posta, concluindo de forma irretorquível que:

Na exegese do dispositivo em epígrafe, a comprovação da mora do fiduciante decorre da sua intimação pessoal, ou de seu representante legal ou procurador regularmente constituído,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*podendo tal diligência ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis ou do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel, ou do domicílio do devedor, ou pelo correio com aviso de recebimento, todavia, **em qualquer hipótese, a intimação deve ser feita pessoalmente*** (Apelação Cível nº 1057067300, 35ª Câmara do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Des. Clóvis Castelo, j. 21/5/2007, sem destaques no original).

Esta Turma também já teve oportunidade de se manifestar incidentalmente a respeito da questão:

Quanto ao mais, a irresignação merece prosperar.

A teor do artigo 26, § 3º, da Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre a alienação fiduciária de coisa imóvel, a intimação para purgação da mora far-se-á pessoalmente ao fiduciante (trecho do acórdão do REsp 1.367.179/SE, p. 3, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 3/6/2014, DJe 16/6/2014).

A necessidade de intimação pessoal decorre do fato de a Constituição Federal ter previsto a propriedade como direito fundamental em seu art. 5º, inciso XXII, justificando a exigência de *que se dê um tratamento rigoroso ao procedimento que visa a desapossar alguém (devedor) de tal essencial direito* (COSTA, Marco de Albuquerque da Graça. **A intimação do devedor no procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária de bem imóvel.** <http://jus.com.br/artigos/13513/a-intimacao-do-devedor-no-procedimento-de-execucao-extrajudicial-de-alienacao-fiduciaria-de-bem-imovel>. Compulsado aos 27/5/2015).

JOSÉ DE MELLO JUNQUEIRA chega a sustentar que a intimação deve, em regra, ser realizada nas duas primeiras modalidades deferidas pela lei e apenas excepcionalmente pelo correio, via que, no seu entender, se reveste de menor segurança. Esclarece, acerca da intimação:

O ato se reveste de grande importância, devido os efeitos e consequências de sua má efetivação. Acredito tratar-se de ato de pouca onerosidade ao Registro, visto que, diariamente, não ocorrerão tantos pedidos a ponto de obrigar o Oficial a se socorrer da via postal, que nunca dará a certeza de o devedor, pessoalmente, ter tido conhecimento da intimação (**Alienação fiduciária de bem imóvel**: Lei nº 9.514, de 20.11.97. São Paulo: Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, 1998. p. 58).

Vale reiterar que, no caso dos autos, é incontroverso que a intimação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelo correio não foi recebida pelo destinatário (e-STJ, fl. 509). As tentativas de o localizar foram infrutíferas e tinha-se conhecimento de que o endereço para o qual a correspondência foi enviada não mais lhe pertencia.

A solução para o caso, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997, seria a notificação por edital. Confira-se os termos da lei:

*§ 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 (sem destaques no original).*

Tal dispositivo, a toda evidência, não foi atendido no caso concreto em que, repita-se, se optou pelo envio de carta com aviso de recebimento a endereço que não mais pertencia ao devedor, sendo esta condição notória (e-STJ, fl. 509).

Por fim, convém atentar para a jurisprudência desta Corte que, como se percebe dos precedentes abaixo colacionados, considera indispensável a intimação pessoal da parte da data designada para os leilões do imóvel em processo de execução:

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.

[...]

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 1.447.687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 21/8/2014, DJe 8/9/2014)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DIREITO CIVIL. DANOS MORAIS. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL REALIZADO NOS MOLDES DO DL 70/66. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DOS DEVEDORES. PERDA DA OPORTUNIDADE DE PURGAR A MORA. IMPROBABILIDADE DO PAGAMENTO. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO INDEVIDA.

1. É indispensável a intimação pessoal dos devedores acerca da data designada para o leilão do imóvel hipotecado em processo de execução extrajudicial realizado nos termos do DL 70/66. Precedentes.

[...]

(REsp 1.115.687/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 18/11/2010, DJe 2/2/2011)

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. FALTA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO EXECUTADO ACERCA DAS DATAS DE REALIZAÇÃO DOS LEILÕES. NULIDADE.

1. A orientação desta Corte firmou-se no sentido de que, "na execução extrajudicial do Decreto-lei 70/66, o devedor deve ser pessoalmente intimado do dia, hora e local de realização do leilão do imóvel objeto do financiamento inadimplido, sob pena de nulidade" (AgRg no REsp 719.998/RN, 3ª Turma, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 19.3.2007).

2. Recurso especial provido, para declarar a nulidade do procedimento de execução extrajudicial.

(REsp 1.088.922/CE, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, Primeira Turma, j. 28/4/2009, DJe 4/6/2009)

Ora, se a intimação para a data dos leilões, que é ato posterior, deve ser pessoal, com muito mais razão ser exigida a intimação pessoal no início do procedimento, quando há a oportunidade de purgação da mora e a consequente possibilidade de manutenção do contrato.

No caso dos autos, como já pontuado, é inequívoco que a intimação do devedor fiduciante ocorreu via correio, mas não se deu na sua pessoa, visto que recebida por outrem, alheio aos autos (e-STJ, fl. 509). A intimação, portanto, deve ser considerada inexistente, impondo-se a reforma do acórdão recorrido.

Nessas condições, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para restabelecer a liminar concedida pelo juízo de piso até o final julgamento do processo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0102529-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.531.144 / PB

Números Origem: 00001248920148151071 1248920148151071 20029116920148150000

PAUTA: 15/03/2016

JULGADO: 15/03/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AROLDO FELINTO DE ARAUJO

ADVOGADOS : MAYRA DE CASTRO MAIA
SUÊNIA DE SOUSA ALMEIDA

RECORRIDO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADO : CARLOS ANTONIO HARTEN FILHO E OUTRO(S)

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **FERNANDO DE OLIVEIRA CRUZ NETO**, pela parte RECORRIDA: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial para restabelecer a liminar concedida na origem, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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