



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.567.195 - SP (2015/0290421-8)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : SÔNIA MENDES DE SOUZA E OUTRO(S) - SP091262
EGBERTO HERNANDES BLANCO - SP089457
ALEXANDRE MARQUES SILVEIRA - SP120410
ANSELMO MOREIRA GONZALEZ E OUTRO(S) - SP248433
CARLA CRISTINA LOPES SCORTECCI - SP248970
FREDERICO AUGUSTO LIMA DE SIQUEIRA - DF031511
AGRAVADO : MARCOS ROBSON TEODORO
AGRAVADO : PRISCILLA SYLVIA BRAGA TEODORO
ADVOGADOS : ADALTO JOSÉ DE AMARAL - SP279715
NATAN FLORENCIO SOARES JR E OUTRO(S) - SP265153

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI Nº 70/1966. PRECEDENTE ESPECÍFICO DESTA TERCEIRA TURMA.

- 1. "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)*
- 2. Alegada diversidade de argumentos que, todavia, não se faz presente.*
- 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

ACÓRDÃO

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 (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrigli.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília, 13 de junho de 2017. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.567.195 - SP (2015/0290421-8)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : SÔNIA MENDES DE SOUZA E OUTRO(S) - SP091262
EGBERTO HERNANDES BLANCO - SP089457
ALEXANDRE MARQUES SILVEIRA - SP120410
ANSELMO MOREIRA GONZALEZ E OUTRO(S) - SP248433
CARLA CRISTINA LOPES SCORTECCI - SP248970
AGRAVADO : MARCOS ROBSON TEODORO
AGRAVADO : PRISCILLA SYLVIA BRAGA TEODORO
ADVOGADOS : ADALTO JOSÉ DE AMARAL - SP279715
NATAN FLORENCIO SOARES JR E OUTRO(S) - SP265153

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por ITAU UNIBANCO S.A. contra a decisão deste relator que negou provimento ao seu recurso especial, cuja ementa está assim redigida:

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI Nº 70/1966. PRECEDENTE ESPECÍFICO DESTA TERCEIRA TURMA.

1. "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)

5. Recurso especial a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em suas razões recursais, sustentou que, ao contrário do que reconhecido na decisão agravada, o acórdão recorrido não encontra sintonia com a jurisprudência desta C. Corte. Asseverou que o REsp 1.462.210/RS, desta 3ª Turma, em que se entendeu que o art. 34 do DL 70/66 seria aplicável subsidiariamente aos contratos regidos por alienação fiduciária, por força da disposição expressa do art. 39, II, da Lei 9514/97, não representa a consolidação da jurisprudência desta Corte, razão por que se imporia a sua análise colegiada.

Aduziu, ainda, que o recurso especial contém fundamentação diversa daquela analisada quando do julgamento da presente questão. Enfatizou que a Lei 9.514/97, ao erigir a alienação fiduciária de imóveis trouxe disposições expressas para regular esta nova garantia, mais especificamente os arts. 26 e 27, descabendo, assim, aplicar as disposições do DL 70/66.

Destacou que o referido édito fez questão, no seu art. 17, I, de estabelecer que os financiamentos de imóveis ainda poderiam ser celebrados com garantias hipotecárias e, ainda, que os contratos assim celebrados seriam preservados, prevendo-se, no art. 39, que a estes se aplicariam as disposições afetas às execuções extrajudiciais disciplinadas pelo DL 70/66. Concluiu argumentando que tal disposição não se estenderia às alienações fiduciárias, não sendo razoável entender que a lei a estabelecer rito próprio para a execução do crédito garantido fiduciariamente esvaziaria as suas disposições, fazendo aplicar as regras da execução extrajudicial inscritas no DL 70/66. Pediu o provimento do recurso.

Não houve contrarrazões.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.567.195 - SP (2015/0290421-8)

VOTO

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

Eminentes Colegas, reanalisei o recurso especial e o acórdão recorrido, e, em que pese o apuro e a clareza do arrazoadado trazido no agravo interno, tenho que a decisão há de ser integralmente mantida.

Primeiro, sem razão o recorrente acerca da impossibilidade de julgamento monocrático do presente recurso especial, pois esta Colenda Turma possui expresso precedente a confirmar, sem dúvida qualquer, a conclusão havida no acórdão recorrido, revelando-se possível ao relator, por ser o entendimento do órgão a que está vinculado, negar trânsito individualmente à irresignação, sendo, pois, desnecessária a sua submissão, novamente, ao exame do colegiado.

Se é verdade que a questão não está pacificada junto a esta Corte Superior, também o é que esta Terceira Turma, em sua feição colegiada, já analisou detidamente a possibilidade de purgar-se a mora, mesmo em sede de execução de dívida garantida fiduciariamente, quando seja ela relativa a financiamento habitacional, até a assinatura do auto de arrematação.

O precedente da lavra do, sempre cioso, Min. Ricardo Cueva está assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI Nº 70/1966.

1.Cinge-se a controvérsia a examinar se é possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fiduciário.

2. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação.

3. Considerando-se que o credor fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não incorpora o bem alienado em seu patrimônio, que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que a principal finalidade da alienação fiduciária é o adimplemento da dívida e a ausência de prejuízo para o credor, a purgação da mora até a arrematação não encontra nenhum entrave procedimental, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966.

4. **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.** 5. Recurso especial provido.

(REsp 1462210/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 25/11/2014)

Não se podendo olvidar, ainda, julgado da lavra da e. Min. Nancy Andrichi neste mesmo sentido:

HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA. DATA LIMITE. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 26, § 1º, E 39, II, DA LEI Nº 9.514/97; 34 DO DL Nº 70/66; E 620 DO CPC.

1. Ação ajuizada em 01.06.2011. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 07.02.2014.

2. Recurso especial em que se discute até que momento o mutuário pode efetuar a purgação da mora nos financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro Imobiliário.

3. Constitui regra basilar de hermenêutica jurídica que, onde o legislador não distingue, não cabe ao intérprete fazê-lo, sobretudo quando resultar em exegese que limita o exercício de direitos, se postando contrariamente ao espírito da própria norma interpretada.

4. Havendo previsão legal de aplicação do art. 34 do DL nº 70/99 à Lei nº 9.514/97 e não dispondo esta sobre a data limite para purgação da mora do mutuário, conclui-se pela incidência irrestrita daquele



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dispositivo legal aos contratos celebrados com base na Lei nº 9.514/97, admitindo-se a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.

5. Como a Lei nº 9.514/97 promove o financiamento imobiliário, ou seja, objetiva a consecução do direito social e constitucional à moradia, a interpretação que melhor reflete o espírito da norma é aquela que, sem impor prejuízo à satisfação do crédito do agente financeiro, maximiza as chances de o imóvel permanecer com o mutuário, em respeito, inclusive, ao princípio da menor onerosidade contido no art. 620 do CPC, que assegura seja a execução realizada pelo modo menos gravoso ao devedor.

6. Considerando que a purgação pressupõe o pagamento integral do débito, inclusive dos encargos legais e contratuais, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, sua concretização antes da assinatura do auto de arrematação não induz nenhum prejuízo ao credor. Em contrapartida, assegura ao mutuário, enquanto não perfectibilizada a arrematação, o direito de recuperar o imóvel financiado, cumprindo, assim, com os desígnios e anseios não apenas da Lei nº 9.514/97, mas do nosso ordenamento jurídico como um todo, em especial da Constituição Federal.

7. Recurso especial provido.

(REsp 1433031/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 18/06/2014)

É exatamente este o caso dos autos.

A alegação de que no presente recurso especial a fundamentação utilizada seria diversa daquela enfrentada no REsp 1.462.210/RS não se revela exata, no entender deste relator, até pela sua desimportância mesma, tendo em conta os demais fundamentos utilizados para o referido julgamento.

Sempre se teve absoluto cuidado, seja o Judiciário, seja o Legislativo, assim como o Poder Executivo, este na aplicação das políticas públicas, com o bem que agora se cuida, a casa própria. De remarcada importância no comércio jurídico e, notadamente, no patrimônio do cidadão, razão dos destacados subsídios concedidos para construção e aquisição, das grandes somas de recursos alocados para essa seara, do estabelecimento do patrimônio mínimo, integrado pelo bem de família, da exegese protetiva dada pelo Poder



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Judiciário a esta cara parcela de contratantes.

Tanto é assim que o legislador fez incluir na Constituição o direito social à moradia.

Nesse contexto e observada a legislação vigente a disciplinar os meios do mutuante reaver o crédito concedido e inadimplido, sempre se viu a possibilidade de o adquirente/devedor reaver o imóvel objeto do contrato, remindo a dívida, até a arrematação.

Assim ocorrera com o DL 70/66, de incisiva, e ainda bastante discutida, técnica executiva, mas que, ainda assim, previu no seu art. 34 esta possibilidade: *"É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, totalizado de acordo com o artigo 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos: (...)".*

A mesma providência é identificada na Lei 5.741/71, a reger a execução judicial hipotecária, especificamente no seu art. 8º: *"É lícito ao executado remir o imóvel penhorado, desde que deposite em juízo, até a assinatura do auto de arrematação, a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada mais custas e honorários advocatícios; caso em que convalidará o contrato hipotecário."*

E, mais atualmente, tangenciando a discussão travada nestes autos, no art. 39 da Lei 9.514/97, a prever que *"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."* integrando as referidas normas aquela em que se prevê a remição até a arrematação, como já referido.

Assim, seja por uma interpretação literal, seja por uma interpretação sistemático-teleológica ou mesmo histórica, não é endossável a afirmativa constante no presente recurso no sentido de que o art. 39 se aplicaria apenas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aos financiamentos garantidos hipotecariamente.

Primeiro, porque o legislador ao redigir o dispositivo não limitou o seu alcance, direcionando, literalmente, a aplicação da regras dos arts. 29 a 41 do DL 70/66 aos **financiamentos imobiliários em geral**, ou seja, a qualquer deles, inclusive os garantidos fiduciariamente.

Segundo, porque a interpretação dada a essa norma em tudo consona com as demais normas do sistema de financiamento imobiliário e da realização de ativos alocados para tanto, isso sem falar no atendimento ao ideal de proteção do direito à casa própria, ao direito à habitação.

Utilizou-se, sim, o legislador de semelhante regra desde 1966, no DL 70, a prever expressamente a possibilidade de purga até a arrematação, e, ainda, sob a égide da Lei 5.741, a disciplinar a execução judicial hipotecária, que estabeleceria o mesmo marco como limite para o exercício da remição da dívida, não sendo razoável sustentar-se que, no seio de legislação a disciplinar a alienação fiduciária, o legislador estivesse a reeditar o que estava, sem qualquer dúvida, disciplinado nos éditos legais anteriores.

Finalmente, inexistente prejuízo ao credor mutuante, que verá adimplida a dívida toda.

A propriedade consolidada na pessoa do fiduciário, na forma do art. 26, acaba por revelar-se resolúvel na hipótese de exercido o direito de remição da dívida até a arrematação.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0290421-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no REsp 1.567.195 / SP**

Número Origem: 21120695320148260000

PAUTA: 13/06/2017

JULGADO: 13/06/2017

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : SÔNIA MENDES DE SOUZA E OUTRO(S) - SP091262
 : EGBERTO HERNANDES BLANCO - SP089457
 : ALEXANDRE MARQUES SILVEIRA - SP120410
 : ANSELMO MOREIRA GONZALEZ E OUTRO(S) - SP248433
 : CARLA CRISTINA LOPES SCORTECCI - SP248970
 : FREDERICO AUGUSTO LIMA DE SIQUEIRA - DF031511
RECORRIDO : MARCOS ROBSON TEODORO
RECORRIDO : PRISCILLA SYLVIA BRAGA TEODORO
ADVOGADOS : ADALTO JOSÉ DE AMARAL - SP279715
 : NATAN FLORENCIO SOARES JR E OUTRO(S) - SP265153

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : SÔNIA MENDES DE SOUZA E OUTRO(S) - SP091262
 : EGBERTO HERNANDES BLANCO - SP089457
 : ALEXANDRE MARQUES SILVEIRA - SP120410
 : ANSELMO MOREIRA GONZALEZ E OUTRO(S) - SP248433
 : CARLA CRISTINA LOPES SCORTECCI - SP248970
 : FREDERICO AUGUSTO LIMA DE SIQUEIRA - DF031511
AGRAVADO : MARCOS ROBSON TEODORO
AGRAVADO : PRISCILLA SYLVIA BRAGA TEODORO
ADVOGADOS : ADALTO JOSÉ DE AMARAL - SP279715
 : NATAN FLORENCIO SOARES JR E OUTRO(S) - SP265153

CERTIDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.