

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1357379 - SP (2018/0225907-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE

AGRAVANTE : YAGO GIACOMINI

ADVOGADO : LUIZ OTÁVIO RIGUETI E OUTRO(S) - SP224447

AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206

**AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR E OUTRO(S) -
SP107414**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEILÕES PÚBLICOS FRUSTRADOS. DÍVIDA EXTINTA. PRECEDENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte, "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, julgado em 23/10/2018, DJe 26/10/2018)

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 Andrighi, 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, 27 de Maio de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Yago Giacomini ajuizou ação de cobrança em desfavor do Banco Bradesco S.A., alegando ter celebrado com o réu, em 23/11/2011, instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel e constituição de alienação fiduciária, no valor de R\$ 176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais), mas, por dificuldades financeiras, tornou-se inadimplente, consolidada a propriedade em favor do banco (Lei n. 9.514/1997). Relatou que, após dois leilões negativos, o imóvel foi arrematado por R\$ 196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais), restando-lhe saldo credor de R\$ 35.727,19 (trinta e cinco mil, setecentos e vinte e sete reais e dezenove centavos), já considerada a dívida pendente.

O Magistrado de primeiro grau julgou improcedente o pedido.

Interposta apelação pelo autor, a Trigesima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento à insurgência para julgar procedente o pedido inicial.

O acórdão está assim ementado (e-STJ, fl. 213):

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Ação indenizatória – Inadimplemento do fiduciante, consolidada a propriedade imóvel em nome do fiduciário – Insucesso na alienação do imóvel, nos dois leilões públicos previstos na Lei 9514/97 - Arrematação posterior em leilão particular, por valor superior à dívida contratual remanescente - Resistência do Banco à devolução do saldo credor, prevista no art. 27, § 4º, da Lei 9514/1997, que não se sustenta, caracterizada ofensa à boa-fé, ao espírito da lei e enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) - Sentença reformada - Recurso provido.

A instituição financeira interpôs recurso especial, fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, apontando violação ao art. 27, § 4º, da Lei n. 9.514/1997.

Aduziu, em síntese, que, inexistindo êxito nos dois leilões públicos, não há que se falar em pagamento do valor que sobejou ao ex-mutuário, sendo a quitação, nesse caso, recíproca (e-STJ, fl. 231).

Contrarrazões apresentadas às fls. 239-243 (e-STJ).

O Tribunal de origem negou seguimento ao recurso sob o fundamento de não ter sido demonstrada a alegada vulneração ao dispositivo legal apontado e de incidir a Súmula n. 7/STJ.

Irresignado, o recorrente apresentou agravo refutando os óbices apontados pela Corte estadual.

Por deliberação unipessoal (e-STJ, fls. 265-269), este signatário conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial a fim de restabelecer a sentença de primeiro grau que julgou improcedente o pedido inicial, tendo a decisão recebido a seguinte ementa:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEILÕES PÚBLICOS FRUSTRADOS. DÍVIDA EXTINTA. PRECEDENTE. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 272-279), Yago Giacomini defende, além da falta de prequestionamento dos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, que, sendo o imóvel arrematado por valor superior ao da dívida, deve o credor fiduciário devolver ao inadimplente a importância que sobejar, não importando se o leilão foi público ou particular.

Impugnação às fls. 282-286 (e-STJ).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.357.379 - SP (2018/0225907-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : YAGO GIACOMINI
ADVOGADO : LUIZ OTÁVIO RIGUETI E OUTRO(S) - SP224447
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206
AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR E OUTRO(S) -
SP107414

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEILÕES PÚBLICOS FRUSTRADOS. DÍVIDA EXTINTA. PRECEDENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte, "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, julgado em 23/10/2018, DJe 26/10/2018)

2. Agravo interno desprovido.



VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

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

De início, registre-se que a questão de fundo foi devidamente debatida pelo acórdão recorrido, estando configurado o indispensável prequestionamento da matéria, o que afasta a alegação de incidência do óbice da Súmula n. 356 do STF.

Constata-se dos autos que, em razão da inadimplência declarada do autor e, em observância ao procedimento estabelecido na Lei n. 9.514/1997, o imóvel objeto do contrato de financiamento foi levado a leilão, nos termos do art. 27 e parágrafos da mencionada lei, *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.

§ 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 (sem grifo no original).

Ajuizada ação de cobrança por Yago Giacomini em desfavor da instituição financeira, o magistrado de primeiro grau julgou improcedente a pretensão do devedor de restituição do suposto saldo que sobejou ao total da dívida apurada, ao argumento de que, não obtendo êxito no leilão, após duas tentativas, a dívida é extinta, e o credor fiduciário é exonerado da obrigação de que trata o § 4º.

O Tribunal estadual, por sua vez, deu provimento à insurgência do autor, sob o seguinte fundamento (e-STJ, fl. 215):

Escudado no fato de que a alienação do imóvel não se fez nos dois primeiros leilões realizados, na forma do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, o Banco sustenta não ter que devolver o saldo remanescente, pois mencionada alienação ocorreu, posteriormente, em leilão particular.

O argumento é insustentável, atenta contra a boa-fé, o próprio espírito da lei e consubstancia enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento positivo pátrio.

Aqui há fatos incontroversos: alienação em leilão do imóvel por R\$.196.000,00, mais comissão e saldo devedor de R\$ 160.272,81. A diferença tem que ser paga ao apelante, como manda o art. 27, § 4, da Lei 9.514/97, com juros e correção monetária desde data da arrematação, permitidas somente dedução de despesas com a realização do leilão.

No entanto, nos termos do dispositivo legal acima mencionado, é de se interpretar que, frustrados os dois leilões realizados pela instituição financeira, ocorre a extinção da dívida, consolidando-se a propriedade do imóvel na pessoa do fiduciário, inclusive com a desobrigação deste em restituir ao devedor qualquer importância outrora paga.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL. LEILÕES. FRUSTRAÇÃO. PRETENSOS ARREMATANTES.

NÃO COMPARECIMENTO. LANCES. INEXISTÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir se o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 é aplicável às hipóteses em que os dois leilões realizados para a alienação do imóvel objeto da alienação fiduciária são frustrados, não havendo nenhum lance advindo de pretensos arrematantes.
3. Vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora, 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. Precedente.
4. Inexistindo a purga da mora, 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.
5. O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 abrange a situação em que não houver, no segundo leilão, interessados na aquisição do imóvel, fracassando a alienação do bem, sem a apresentação de nenhum lance.
6. **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.**
7. Recurso especial provido.
(REsp n. 1.654.112/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe 26/10/2018 - sem grifo no original)

Portanto, de rigor a reforma do acórdão recorrido a fim de restabelecer a decisão proferida pelo Magistrado de primeiro grau que julgou improcedente o pedido inicial.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.357.379 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0225907-0

Número de Origem:
10111134720158260344

Sessão Virtual de 21/05/2019 a 27/05/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206

AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR E OUTRO(S) - SP107414

AGRAVADO : YAGO GIACOMINI

ADVOGADO : LUIZ OTÁVIO RIGUETI E OUTRO(S) - SP224447

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : YAGO GIACOMINI

ADVOGADO : LUIZ OTÁVIO RIGUETI E OUTRO(S) - SP224447

AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206

AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR E OUTRO(S) - SP107414

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 Andrighi, 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, 28 de Maio de 2019