



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1664466 - MS (2017/0071191-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : IRENE PEREIRA DE ANDRADE
ADVOGADO : MARCELLE PERES LOPES E OUTRO(S) - MS011239
AGRAVADO : DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA
ADVOGADOS : ALAN BAUMGRATZ ANDRINO - RJ112382
AIRTON DE ALCANTARA MACIEL - RJ102717
AGRAVADO : DORIVAL LONGO
ADVOGADO : ALESSANDRO GOMES LEWANDOWSKI E OUTRO(S) - MS011360

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. INDICAÇÃO DE RESIDÊNCIA FAMILIAR COMO GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE.

1. Segundo a jurisprudência do STJ, "(a) a proteção conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não importa em sua inalienabilidade, revelando-se possível a disposição do imóvel pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária; e (b) a utilização abusiva de tal direito, com evidente violação do princípio da boa-fé objetiva, não deve ser tolerada, afastando-se o benefício conferido ao titular que exerce o direito em desconformidade com o ordenamento jurídico" (AgInt nos EDv nos EREsp n. 1.560.562/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 2/6/2020, REPDJe de 30/06/2020, DJe de 9/6/2020.)"

2. Em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante.

3. Apenas a partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal. Precedente.

4. No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, não há que se falar em nulidade devido à falta de intimação da agravante da data de realização do leilão.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/11/2023 a 20/11/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de novembro de 2023.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.664.466 - MS (2017/0071191-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por Irene Pereira de Andrade contra a decisão de fls. 414/416, que negou provimento ao seu recurso especial, por meio do qual pretendia a reforma de acórdão do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E EMISSÃO DE CCI- NULIDADE DA CLAUSULA DE CONCESSÃO DE GARANTIA AFASTADA - ÚNICO IMÓVEL- IMPENHORABILIDADE -APLICAÇÃO DA REGRA DO EXCEÇÃO DO INCISO V DO ART. 3º DA LEI N. 8.009/90 - LICITUDE DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE DESAPROPRIAÇÃO NOTIFICAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA - DILIGÊNCIA PESSOAL REALIZADA PELO OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS INFRUTÍFERA - DESNECESSIDADE DE ESGOTAMENTO DA VIA - NOTIFICAÇÃO ATRAVÉS DE EDITAL LEGÍTIMA - INTIMAÇÃO DA ALIENAÇÃO- DESNECESSIDADE -APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO ESPECIAL EM DETRIMENTO À PROCESSUAL - PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL ARREMATACÃO PREÇO ARRECADADO EM SEGUNDO LEILÃO - ACEITAÇÃO DO MAIOR LANCE OFERTADO - ART. 27 DA LEI N. 9.514/97 - ATO ILÍCITO INEXISTENTE - RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

A impenhorabilidade do bem de família não obsta a alienação fiduciária do imóvel próprio dado como garantia real de obrigação contraída em benefício da própria proprietária, aplicando-se, *in casu*, por analogia o inciso V do art. 3º da Lei n. 8.009/90. Constatado o inadimplemento da obrigação assumida em contrato garantido com alienação fiduciária e regularmente intimada a devedora da mora, observada a regra do art. 26 da Lei n. 9.514/97, é legítima a consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário. No segundo leilão o valor arrecado será o do maior lance ofertado. Inteligência do § 2º do art. 27 da Lei n. 9.514/97. Não há ato ilícito quando o credor adota o procedimento de desapropriação previsto na lei de regência (Lei n. 9.514/97).

Superior Tribunal de Justiça

Alega a agravante, em síntese, que manter bem de família como garantia de contrato de alienação fiduciária contraria o art. 1º da Lei 8.009/90 e que a exceção prevista no art. 3º, V, da mesma lei, não pode ser aplicada ao presente caso, porque se refere apenas à hipoteca.

Sustenta, ainda, que, como não foi intimada da data do leilão do imóvel, teriam sido violados o art. 687 do CPC de 1973, os artigos 37 e 39 da Lei 9.514/97 e o art. 36 do Decreto-lei 70/66.

Contraminuta às fls. 432/454.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.664.466 - MS (2017/0071191-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : IRENE PEREIRA DE ANDRADE
ADVOGADO : MARCELLE PERES LOPES E OUTRO(S) - MS011239
AGRAVADO : DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA
ADVOGADOS : ALAN BAUMGRATZ ANDRINO - RJ112382
AIRTON DE ALCANTARA MACIEL - RJ102717
AGRAVADO : DORIVAL LONGO
ADVOGADO : ALESSANDRO GOMES LEWANDOWSKI E OUTRO(S) - MS011360

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. INDICAÇÃO DE RESIDÊNCIA FAMILIAR COMO GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE.

1. Segundo a jurisprudência do STJ, "(a) a proteção conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não importa em sua inalienabilidade, revelando-se possível a disposição do imóvel pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária; e (b) a utilização abusiva de tal direito, com evidente violação do princípio da boa-fé objetiva, não deve ser tolerada, afastando-se o benefício conferido ao titular que exerce o direito em desconformidade com o ordenamento jurídico" (AgInt nos EDv nos EREsp n. 1.560.562/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 2/6/2020, REPDJe de 30/06/2020, DJe de 9/6/2020.)"

2. Em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante.

3. Apenas a partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal. Precedente.

4. No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, não há que se falar em nulidade devido à falta de intimação da agravante da data de realização do leilão.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Da análise dos autos, verifico que não merece prosperar o agravo interno interposto, sendo certo que a agravante não conseguiu infirmar os fundamentos da decisão que negou provimento ao seu recurso especial, nem aqueles que embasaram o acórdão do TJMS.

Inicialmente, quanto à alegação de que haveria violação referente ao artigo 1º da Lei 8.009/90, não há como prosperar o agravo interposto porque o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal no sentido de que, se o devedor ofertar em garantia de contrato de alienação fiduciária o bem que constitui a sua residência familiar, não pode, posteriormente, alegar que tal garantia não encontra respaldo legal, por se tratar de bem de família, haja vista que tal postura viola o princípio da boa-fé objetiva.

Note-se, no ponto, que o fato de o art. 3º da Lei 8.009/90, que trata das exceções à regra da impenhorabilidade do bem de família, não fazer menção expressa, em seu inciso V, à alienação fiduciária, mas apenas à hipoteca, não altera esse entendimento, sendo certo que este Tribunal tem aplicado o referido dispositivo por analogia, quando estão em jogo outros direitos reais, conforme se pode verificar dos precedentes abaixo:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL RECONHECIDO COMO BEM DE FAMÍLIA.** POSSIBILIDADE. CONDUCTA QUE FERE A ÉTICA E A BOA-FÉ. SÚMULA 168 DO STJ.

1. À luz da jurisprudência dominante das Turmas de Direito Privado:

(a) a proteção conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não importa em sua inalienabilidade, revelando-se possível a disposição do imóvel pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária; e (b) a utilização abusiva de tal direito, com evidente violação do princípio da boa-fé objetiva, não deve ser tolerada, afastando-se o benefício conferido ao titular que exerce o direito em desconformidade com o ordenamento jurídico. Precedentes.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDv nos EREsp n. 1.560.562/SC, relator Ministro Luis

Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 2/6/2020, REPDJe de 30/06/2020, DJe de 9/6/2020.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. BEM DE FAMÍLIA ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. IMPENHORABILIDADE QUE NÃO SUBSISTE. PREVALÊNCIA DA BOA-FÉ. VEDAÇÃO DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS INCONTROVERSAS. QUESTÃO CENTRAL DO RECURSO ESPECIAL EMINENTEMENTE JURÍDICA. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO REFORMADO. RESTABELECIMENTO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Concernente à impenhorabilidade do bem de família, esta Corte Superior já afastou tal garantia no caso em que o devedor fiduciante alienou fiduciariamente o bem de família, o qual sabidamente era de residência familiar, por caracterizar comportamento contraditório.

Precedente.

2. Outrossim, em sentido semelhante, em que o bem de família foi oferecido como garantia hipotecária, a Segunda Seção deste Tribunal Superior consignou ser penhorável tal imóvel, "quando os únicos sócios da empresa devedora são os titulares do imóvel hipotecado, sendo ônus dos proprietários a demonstração de que a família não se beneficiou dos valores auferidos" (EAREsp 848.498/PR, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 25/4/2018, DJe 7/6/2018).

3. Na hipótese em apreço, o TJMT, modificando a sentença de improcedência, julgou em sentido contrário, ao reconhecer a impenhorabilidade do imóvel ofertado como garantia fiduciária de contrato de mútuo bancário em benefício de pessoa jurídica, mesmo sendo os titulares do bem os únicos sócios da sociedade empresária devedora, razão pela qual foi reformado o acórdão recorrido e restabelecida a sentença.

4. Por fim, enfatiza-se que as circunstâncias fáticas utilizadas como parâmetro para acolher o pleito recursal são incontroversas, sendo eminentemente jurídica a questão em debate, o que rechaça possível incidência da Súmula 7/STJ à espécie, ao revés do que sustentam os agravantes.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.555.368/MT, relator Ministro Marco

Superior Tribunal de Justiça

Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/3/2020, DJe de 20/3/2020.)

Passo, agora, a avaliar a suposta violação ao art. 687 do CPC de 1973, aos artigos 37 e 39 da Lei 9.514/97 e ao art. 36 do Decreto-lei 70/66, por não ter a agravante sido pessoalmente intimada da data do leilão extrajudicial.

No tocante a este ponto, também não merece prosperar o agravo interposto, uma vez que o acórdão recorrido está em consonância com a recente jurisprudência desta Corte sobre o assunto.

Com efeito, analisando a necessidade de intimação do devedor fiduciante da data do leilão do imóvel por ele dado em garantia de alienação fiduciária, anoto que a Quarta da Turma deste Tribunal, no julgamento do REsp 1.733.777/SP, firmou entendimento no sentido de que, até a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, não era necessária a sua intimação do referido ato, haja vista que, no momento da sua realização, como a propriedade já estava consolidada em nome do credor, o bem já não lhe pertencia.

A partir da Lei 13.465/2017, contudo, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal, passando também a ser assegurado ao devedor fiduciante, até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas relativos à consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão (§§ 2º-A e 2º-B do art. 27). Confira-se, abaixo, a ementa do julgado acima mencionado:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA PURGAR A MORA FRUSTRADA. RECUSA INJUSTIFICADA DE RECEBER INTIMAÇÃO. INTIMAÇÃO POR EDITAL QUE SE JUSTIFICA. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. DEMAIS VIOLAÇÕES A DISPOSITIVOS LEGAIS NÃO CONFIGURADAS.1. Se o devedor fiduciante se escusa, por diversas vezes, de receber as intimações para purgar a mora em seu endereço comercial, conforme expressamente indicado no contrato de alienação fiduciária de imóvel, induzindo os Correios a erro ao indicar possível mudança de domicílio que nunca existiu, não há óbice à sua intimação por edital.2. Em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era

Superior Tribunal de Justiça

necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante. 3. Apenas a partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal. 4. No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, não há que se falar em nulidade devido à falta de intimação dos devedores da data de realização do leilão. 5. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1.733.777/SP, Quarta Turma, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em 17/10/2023, DJe 23/10/2023.)

No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017 (2012/2013), não há que se falar em nulidade por suposta falta de intimação da agravante da data de realização do leilão do imóvel dado em garantia de alienação fiduciária.

Dessa forma, por estar o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte e com a Lei 9.514/97, na redação vigente à época dos fatos, não há como prosperar o recurso interposto.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.664.466 / MS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2017/0071191-0

Número de Origem:

08289589620138120001 08426498020138120001 0842649802013812000150000 842649802013812000150000

Sessão Virtual de 14/11/2023 a 20/11/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IRENE PEREIRA DE ANDRADE

ADVOGADO : MARCELLE PERES LOPES E OUTRO(S) - MS011239

RECORRIDO : DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ADVOGADOS : ALAN BAUMGRATZ ANDRINO - RJ112382

AIRTON DE ALCANTARA MACIEL - RJ102717

RECORRIDO : DORIVAL LONGO

ADVOGADO : ALESSANDRO GOMES LEWANDOWSKI E OUTRO(S) - MS011360

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IRENE PEREIRA DE ANDRADE

ADVOGADO : MARCELLE PERES LOPES E OUTRO(S) - MS011239

AGRAVADO : DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ADVOGADOS : ALAN BAUMGRATZ ANDRINO - RJ112382

AIRTON DE ALCANTARA MACIEL - RJ102717

AGRAVADO : DORIVAL LONGO

ADVOGADO : ALESSANDRO GOMES LEWANDOWSKI E OUTRO(S) - MS011360

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/11/2023 a 20/11/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 21 de novembro de 2023