



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2441790 - SP (2023/0272585-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : EDENILDE QUAGLIA PEREIRA MOINHOS
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
 GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114
 EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
AGRAVADO : CAIXA SEGURADORA S/A
ADVOGADO : ANDRE LUIZ DO REGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA -
 SP344647S

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEILÕES PÚBLICOS FRUSTRADOS. DÍVIDA EXTINTA. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
2. "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 Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe 26/10/2018).
3. 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 02/04/2024 a 08/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 08 de abril de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2441790 - SP (2023/0272585-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : EDENILDE QUAGLIA PEREIRA MOINHOS
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859
GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114
EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
AGRAVADO : CAIXA SEGURADORA S/A
ADVOGADO : ANDRE LUIZ DO REGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA -
SP344647S

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEILÕES PÚBLICOS FRUSTRADOS. DÍVIDA EXTINTA. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
2. "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 Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe 26/10/2018).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 1.199/1.203) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial (e-STJ fls. 1.191/1.195).

Em suas razões, a parte aduz a inaplicabilidade das Súmulas n. 283 do STF

e 568 do STJ, alegando que, "em sede de Embargos de Declaração, impugnou, de maneira específica, o fundamento estampado no v. acórdão" (e-STJ fl. 1.201), e que "ainda que a mora não tenha sido purgada, sua possibilidade ainda existe e deve ser declarada" (e-STJ fl. 1.202).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 1.207/1.208).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 1.191/1.195):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão publicada na vigência do CPC/2015, que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ (e-STJ fls. 1.157/1.161).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (e-STJ fls. 979/981):

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. SISTEMA SAC. ILEGALIDADES NÃO DEMONSTRADAS. CONSTITUCIONALIDADE DA LEI Nº 9.514/1997. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. DIFICULDADES FINANCEIRAS. PRAZO PARA PURGAÇÃO DA MORA RESPEITADO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL.

- Na forma da Lei nº 9.514/1997, o contrato com cláusula de alienação fiduciária de coisa imóvel em garantia possui regras e procedimento próprios. Vencida e não paga a dívida, e nem purgada a mora (no montante das prestações em atraso, com acréscimos) após a intimação regular do devedor-fiduciante, a propriedade do imóvel será consolidada em nome do credor-fiduciário, viabilizando o leilão do bem (pelo saldo integral do contrato remanescente, mais despesas previstas em lei), no qual o devedor-fiduciário terá apenas direito de preferência. O contrato entre devedor-fiduciante e credor-fiduciário será extinto após o leilão, com acerto de contas ou com quitação integral da dívida (art. 27, §§ 4º e 5º da Lei nº 9.514/1997).

- O procedimento de execução extrajudicial, previsto no Decreto-lei nº 70/1966, foi recepcionado pela ordem constitucional de 1988 (E. STF, Tema 249).

- São constitucionais e válidos os contratos firmados conforme a Lei nº 9.514/1997, pois se assentam em padrões admissíveis pelo ordenamento brasileiro e pela liberdade de negociar, notadamente com equilíbrio nas prerrogativas e deveres das partes, com publicidade de atos e possibilidade de defesa de interesses, inexistindo violação a primados jurídicos (inclusive de defesa do consumidor).

- Quanto ao procedimento no caso de inadimplência por parte do devedor-fiduciante, o art. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997 dispõem sobre formalidades que asseguram informação do estágio contratual. Esse procedimento é motivado pela necessária eficácia de políticas públicas que vão ao encontro da proteção do direito fundamental à moradia e do Estado de Direito, e não exclui casos específicos da apreciação pelo Poder Judiciário. Precedentes do E. STJ e deste C. TRF da 3ª Região.

- Dificuldades financeiras não são motivos jurídicos para justificar o inadimplemento de obrigações livremente assumidas pelo devedor-fiduciante, porque a alteração do contrato exige voluntária e bilateral acordo de vontade. Também não há legislação viabilizando inadimplência por esse motivo, do mesmo modo que essa circunstância unilateral não altera o equilíbrio do que foi pactuado entre as partes.

- O contrato prevê a utilização do Sistema de Amortização Constante - SAC, o qual faz com que as prestações sejam gradualmente reduzidas com o passar do tempo. Tal sistema não implica em capitalização de juros e consiste num método em que as parcelas tendem a reduzir ou, no mínimo, a se manter estáveis, o que não causa prejuízo ao mutuário, havendo, inclusive, a redução do saldo devedor com o decréscimo de juros, os quais não são capitalizados.- "Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação" (Súmula nº 450/STJ).

- A parte autora foi intimada para purgar a mora, porém deixou transcorrer in albis o prazo para liquidar sua dívida atrasada. Frise-se que a certidão de notificação feita pelo Oficial de Registro de Imóveis possui fé pública e, portanto, goza de presunção de veracidade, somente podendo ser ilidida mediante prova inequívoca em sentido contrário, o que não ocorreu no presente caso.

- Muito embora a notificação tenha sido recebida pela parte autora apenas em 09/09/2020, após a realização do primeiro leilão, não houve prejuízo, ante a ausência de arrematação, o que possibilitou o exercício do direito de preferência até a realização do segundo leilão.

Perde importância a discussão acerca da legislação aplicável para definição do momento em que seria possível purgar a mora, uma vez que a parte-autora não efetuou atos concretos visando à liquidação da dívida, limitando-se a alegações genéricas.

- Não restou demonstrada a alienação por preço vil, uma vez que houve observância da CEF às cláusulas contratuais e também à legislação vigente, inexistindo exigência legal no sentido de que o valor do imóvel para fins de leilão deva seguir o valor de mercado.

- Pela documentação acostada aos autos, o imóvel foi ofertado em dois leilões, os quais resultaram negativos. Assim, não há que se falar em restituição de valores, em razão do disposto no art. 27, §5º, da Lei nº 9.514/1997.

- Apelação não provida.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 1.086/1.110).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 1.136/1.145), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, a parte alegou violação dos arts. 39, II, da Lei n. 9.514/1997, 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 e 6º da LINDB.

Aduz, em síntese, que, "aos casos em que a consolidação da propriedade é anterior a julho de 2017, não se aplicam as alterações da Lei 13.465/2017, sendo cabível a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, nos moldes do artigo 34 do Decreto-Lei 70/1966" (e-STJ fl. 1.143).

No agravo (e-STJ fls. 1.162/1.172), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada às fls. 1.174/1.175 (e-STJ).

É o relatório.

Decido.

Trata-se, na origem, de ação ordinária ajuizada pela parte agravante contra as partes agravadas, objetivando a quitação de contrato de financiamento de imóvel com cláusula de alienação fiduciária, em razão de invalidez permanente, com pedidos de revisão do contrato e de anulação do procedimento de execução extrajudicial.

A sentença de fls. 831/841 (e-STJ) julgou improcedentes os pedidos.

Em sede de apelação, o Tribunal de origem, quanto ao lapso temporal para purgação da mora, consignou que "a interpretação inicialmente firmada considerou a redação original do art. 39, II, da Lei nº 9.514/1997, que previa a aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966. Assim, o devedor-fiduciante podia purgar a mora em 15 dias após a intimação pessoal (art. 26, §1º, dessa Lei nº 9.514/1997, ou até a assinatura do auto de arrematação do bem imóvel em leilão (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966" (e-STJ fl. 965, grifei).

Destacou que, após a edição da Lei n. 13.465, de 11/7/2017, que incluiu o § 2º-B no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, "a purgação da mora deve se dar em 15 dias após a intimação pessoal, ou até a averbação da consolidação da propriedade, após o que restará ao devedor-fiduciante o exercício do direito de preferência (até da data do segundo leilão)" (e-STJ fl. 966, destaquei).

Referentemente ao direito intertemporal acerca das alterações promovidas pela Lei n. 13.465/2017 no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, o TRF3 definiu "o momento em que o devedor manifesta sua vontade de purgar a mora (...) como marco temporal para aplicação da Lei n. 13.465/2017" (e-STJ fl. 967), ressaltando que (e-STJ fl. 967):

[...] se a manifestação de vontade do devedor-fiduciário foi feita durante a vigência da aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, o prazo para purgar a mora (pelo valor das parcelas em atraso, com acréscimos) é até o dia da lavratura do auto de arrematação; se essa manifestação de vontade foi feita já no período de eficácia jurídica da Lei nº 13.465/2017, o prazo para purgar a mora é até o dia da averbação da consolidação da propriedade. [...]

O Tribunal de origem assinalou que, no caso concreto, "o devedor-fiduciante ajuizou ação judicial em primeira instância em 28/07/2016, antes da publicação da Lei nº 13.465/2017 (DOU de 12/07/2017), mencionando interesse em purgar a mora" (e-STJ).

Logo, depreende-se que, observado o entendimento do Tribunal recorrido e considerando o momento em que o devedor manifestou sua vontade de purgar a mora, seria cabível, em princípio, no caso concreto, a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, nos moldes do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, conforme pretende a parte agravante.

"Entretanto", sobreleva o TRF3, "apesar de ser possibilitada a composição amigável em audiência de conciliação, [o devedor-fiduciante] não tomou qualquer providência efetiva para saldar sua dívida (não houve sequer pedido para realizar depósito judicial ou garantia por outro meio), resumindo-se apenas a intenções desacompanhadas de medidas concretas" (e-STJ fl. 976).

Por conseguinte, concluiu que (e-STJ fl. 976):

Diante disso, perde importância a discussão acerca da legislação

aplicável para definição do momento em que seria possível purgar a mora, uma vez que a parte-autora não efetuou atos concretos visando à liquidação da dívida, limitando-se a alegações genéricas.

Impende registrar que, nas razões do especial, inexistiu impugnação específica do referido fundamento, o qual é capaz de manter a conclusão do acórdão recorrido quanto ao prazo para purgação da mora. Caracterizada, portanto, deficiência na fundamentação recursal apta a atrair a incidência da Súmula n. 283/STF.

Em seguida, o Tribunal de origem apontou que, "pela documentação acostada aos autos, o imóvel foi ofertado em dois leilões, realizados em 31/08/2020 e 14/09/2020, os quais resultaram negativos, e que, "de acordo com o disposto no art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/1997, (...) [possui] o devedor tão somente o direito à quitação da dívida" (e-STJ fl. 978).

De fato, "na forma do art. 27, §§ 4º, 5º e 6º, da Lei n. 9.514/97, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciante, se o segundo leilão extrajudicial for frustrado, o imóvel ingressa na esfera de disponibilidade do credor e a dívida é compulsoriamente extinta" (AREsp n. 1.954.534, Ministro Raul Araújo, DJe de 04/10/2021 - sublinhei).

No mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 1.357.379/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/5/2019, DJe de 31/5/2019; e REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018.

Incide a Súmula n. 568 do STJ.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Deferida a gratuidade da justiça na instância de origem, deve ser observada a regra do § 3º do art. 98 do CPC/2015.

Publique-se e intimem-se.

O Tribunal de origem entendeu que, a despeito de, no caso concreto, admitir-se a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, além de ter sido "possibilitada a composição amigável em audiência de conciliação, [o devedor-fiduciante] não tomou qualquer providência efetiva para saldar sua dívida (não houve sequer pedido para realizar depósito judicial ou garantia por outro meio), resumindo-se apenas a intenções desacompanhadas de medidas concretas" (e-STJ fl. 976).

Concluiu que (e-STJ fl. 976):

Diante disso, perde importância a discussão acerca da legislação aplicável para definição do momento em que seria possível purgar a mora, uma vez que a parte-autora não efetuou atos concretos visando à liquidação da dívida, limitando-se a alegações genéricas.

No entanto, a parte agravante não refutou tais argumentos **no recurso especial**, razão pela qual é cabível a aplicação da Súmula n. 283/STF.

Ressalte-se que a impugnação alegadamente apresentada em sede de

embargos de declaração opostos ao acórdão recorrido não é suficiente para afastar o óbice verificado.

Ademais, conforme consignado na decisão agravada, "na forma do art. 27, §§ 4º, 5º e 6º, da Lei n. 9.514/97, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciante, se o segundo leilão extrajudicial for frustrado, o imóvel ingressa na esfera de disponibilidade do credor e a dívida é compulsoriamente extinta" (AREsp n. 1.954.534, Ministro Raul Araújo, DJe de 04/10/2021 - sublinhei).

No mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 1.357.379/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/5/2019, DJe de 31/5/2019; e REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018.

Logo, não há falar em violação à lei federal em razão de o Tribunal de origem ter concluído que, "de acordo com o disposto no art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/1997, (...) [possui] o devedor tão somente o direito à quitação da dívida" (e-STJ fl. 978), ressaltando que, no caso concreto, "pela documentação acostada aos autos, o imóvel foi ofertado em dois leilões, realizados em 31/08/2020 e 14/09/2020, os quais resultaram negativos" (e-STJ fl. 978).

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.441.790 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0272585-6

Número de Origem:

00165511020164036100 165511020164036100

Sessão Virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EDENILDE QUAGLIA PEREIRA MOINHOS

ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859

GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

AGRAVADO : CAIXA SEGURADORA S/A

ADVOGADO : ANDRE LUIZ DO REGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA - SP344647S

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - MÚTUO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EDENILDE QUAGLIA PEREIRA MOINHOS

ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859

GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

AGRAVADO : CAIXA SEGURADORA S/A

ADVOGADO : ANDRE LUIZ DO REGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA - SP344647S

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 09 de abril de 2024