



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2140892 - RJ (2024/0156105-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CRISTINA HELENA BRANDAO BRITO FEITOSA
ADVOGADOS : ELIEL SANTOS JACINTHO - RJ059663
REGINA RODRIGUES LOPES DE LACERDA PASSOS N DE
SOUZA - RJ108162
MAYLLE GAMMARO REIS - RJ189733
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
GERSON DE CARVALHO FRAGOZO E OUTRO(S) - RJ106445

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO ANULATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERENTES.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, “sobrevindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária” (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.10.2020, DJe de 16.10.2020). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

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 24/09/2024 a 30/09/2024, 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 Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de setembro de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2140892 - RJ (2024/0156105-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CRISTINA HELENA BRANDAO BRITO FEITOSA
ADVOGADOS : ELIEL SANTOS JACINTHO - RJ059663
REGINA RODRIGUES LOPES DE LACERDA PASSOS N DE
SOUZA - RJ108162
MAYLLE GAMMARO REIS - RJ189733
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
GERSON DE CARVALHO FRAGOZO E OUTRO(S) - RJ106445

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO ANULATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERENTES.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, “sobrevindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária” (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.10.2020, DJe de 16.10.2020). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CRISTINA HELENA BRANDÃO BRITO FEITOSA, em face da decisão de fls. 676-679, e-STJ, da lavra deste signatário, que negou provimento ao recurso especial manejado pela ora agravante.

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região,

assim ementado (fls. 417-424, e-STJ):

CIVIL. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. GARANTIA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI 9.514/97. INADIMPLÊNCIA. NOTIFICAÇÃO PARA PURGA DA MORA. FÉ PÚBLICA DO OFICIAL CARTORÁRIO. PROPRIEDADE DO IMÓVEL CONSOLIDADA EM FAVOR DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. 1. A controvérsia no presente feito consiste em verificar se escorreita a sentença que julgou improcedente o pedido autoral, o qual visava a declaração de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade e respectivo leilão realizado pela CEF. 2. Nos casos em que o contrato possui garantia em alienação fiduciária, regido pela Lei n. 9.514/97, como no caso concreto, o imóvel não pertence, desde logo, ao mutuário, sendo-lhe transmitida tão somente a posse direta do bem, permanecendo a posse indireta com o credor até a satisfação de todas as obrigações contratuais, quando, então, o devedor adquire a propriedade. 3. Restou comprovado nos autos a inadimplência da autora, ora apelante, bem como que fora devidamente notificada pelo Cartório competente, não se vislumbrando qualquer vício procedimental. 4. Através da documentação constante nos autos, depreende-se que houve notificação para purgar a mora, com registro na matrícula do imóvel da notificação do devedor, em julho de 2018, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei 9.514/97. Assim, a dívida contratada se encontrava em aberto desde, pelo menos, julho de 2018, data da notificação. 5. Descabe afirmar que seriam aplicáveis as disposições da Lei nº 9.514/97 sem as alterações promovidas pela lei 13.465/2017, uma vez que a notificação do devedor ocorreu em 2018, quando já vigente a novel Lei que passou a prever a possibilidade de purga da mora até a data da averbação da consolidação da propriedade do imóvel e não até a arrematação do imóvel (nesse sentido: REsp 1818156/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/06/2021, DJe 18/06/2021). 6. A partir da entrada em vigor da lei 13.465/2017, havendo a consolidação da propriedade e não purgada a mora, ao devedor resta tão somente o exercício do direito de preferência previsto no §2º-B do art. 27 da Lei nº 9.517/1997, não havendo que se falar em aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 (nesse sentido: REsp 1649595/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2020, DJe 16/10/2020). 7. Não restou demonstrado, no caso concreto, que o procedimento levado a cabo pela CEF contenha vícios, tampouco circunstância que afaste a fé pública de que se revestem as certidões lavradas por Oficial de Cartório de Registro de Imóveis. 8. Recurso de apelação desprovido.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (fls. 467-472, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 481-493, e-STJ), a recorrente, além de dissídio jurisprudencial, aponta violação seguintes artigos:

(i) 39, II, da Lei 9514/97 e 34 do DL 70/66, na medida em que era possível a purgação da mora até a expedição do auto de arrematação;

Contrarrazões às fls. 550-561, e-STJ.

Às fls. 676-679, e-STJ, negou-se provimento ao reclamo, com amparo na

Oposição a embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 714-715, e-STJ).

Irresignada, a sucumbente maneja o presente agravo interno (fls. 687-693, e-STJ), no qual sustenta, em suma, a inaplicabilidade dos supracitados óbices.

Impugnação às fls. 699-700, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece acolhida, na medida em que os argumentos apresentados pela parte não infirmam a decisão atacada.

1. De rigor a manutenção da aplicação da Súmula 83 do STJ ao caso.

Conforme pontuado na decisão agravada, jurisprudência do STJ é firma no sentido de que, *"sobrevindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária"* (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.10.2020, DJe de 16.10.2020).

Nesse sentido, cita-se, ainda, o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PURGA DA MORA NO PRAZO LEGAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NO PATRIMÔNIO DA CREDORA FIDUCIÁRIA. REEXAME FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1."Sobrevindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária" (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.10.2020, DJe de 16.10.2020).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

No caso em tela, tal posicionamento foi seguido pela Corte local, a qual reputou válida a perda da propriedade em prol da ora recorrida, na medida em que a recorrente, após sua inadimplência, foi devidamente notificada para promover a purgação da mora, o que não ocorreu. Destacou que, nesse sentido, assistiria à parte apenas o direito de preferência em futuro leilão do bem. Veja-se (fl. 418, e-STJ):

Como se vê, ao realizar um contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, o fiduciante assume o risco de, tornando-se inadimplente, possibilitar o direito de consolidação da propriedade em favor do credor/fiduciário.

In casu, restou comprovado nos autos que, após ficar configurada a inadimplência da parte autora, aCEF diligenciou junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a fim de que a apelante fosse intimada, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 9.714/97, para que efetuasse o pagamento dos encargos vencidos (evento 36, Anexos 6 e 8).

Veja-se que a própria parte autora, ora apelante, admite a sua inadimplência.

Restou comprovado nos autos a inadimplência da apelante, bem como que fora devidamente notificada pelo Cartório competente, inexistindo qualquer vício quanto ao devido processo legal.

Não tendo a apelante purgado a mora, a propriedade fiduciária foi consolidada em favor da Caixa Econômica Federal, em 17 de janeiro de 2019 (evento 36, anexo 11).

Neste caso, a única possibilidade para o dever fiduciante é o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, nos termos do §2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, in verbis:

Destaca-se, por fim, que eventual vício na intimação a respeito da data do leilão não constitui matéria abordada no acórdão exarado pela Corte local, motivo pelo qual não se encontra prequestionada.

Com efeito, nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, "*para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal.*" (AgRg no AREsp 519.518/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2018, DJe 25/05/2018).

Logo, de rigor a manutenção da decisão agravada, por seus próprios

fundamentos.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.140.892 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0156105-0

Número de Origem:
50002644420204025106

Sessão Virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CRISTINA HELENA BRANDAO BRITO FEITOSA

ADVOGADOS : ELIEL SANTOS JACINTHO - RJ059663

REGINA RODRIGUES LOPES DE LACERDA PASSOS N DE SOUZA
- RJ108162

MAYLLE GAMMARO REIS - RJ189733

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272

GERSON DE CARVALHO FRAGOZO E OUTRO(S) - RJ106445

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CRISTINA HELENA BRANDAO BRITO FEITOSA

ADVOGADOS : ELIEL SANTOS JACINTHO - RJ059663

REGINA RODRIGUES LOPES DE LACERDA PASSOS N DE SOUZA -
RJ108162

MAYLLE GAMMARO REIS - RJ189733

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS: ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272

GERSON DE CARVALHO FRAGOZO E OUTRO(S) - RJ106445

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024, 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 Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de setembro de 2024