



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652162 - RJ
(2024/0190067-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : C E F
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
 AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
AGRAVADO : E B DA S
AGRAVADO : T DA S C B DA S
ADVOGADO : FREDERICO RODRIGUES DA SILVA - RJ144705
INTERES. : A DO S DA S
ADVOGADO : RENATO RIBEIRO PEDROSA - RJ123814

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. NECESSIDADE. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação anulatória.
2. Nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial. Precedentes.
3. A aplicação da Súmula 568/STJ é devidamente impugnada quando a parte agravante demonstra, de forma fundamentada, que o entendimento esposado na decisão agravada não se aplica à hipótese em concreto ou, ainda, que é ultrapassado, o que se dá mediante a colação de arestos mais recentes do que aqueles mencionados na decisão hostilizada, o que não ocorreu na hipótese.
4. Agrado interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de março de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652162 - RJ
(2024/0190067-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : C E F
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
 AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
AGRAVADO : E B DA S
AGRAVADO : T DA S C B DA S
ADVOGADO : FREDERICO RODRIGUES DA SILVA - RJ144705
INTERES. : A DO S DA S
ADVOGADO : RENATO RIBEIRO PEDROSA - RJ123814

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. NECESSIDADE. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação anulatória.
2. Nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial. Precedentes.
3. A aplicação da Súmula 568/STJ é devidamente impugnada quando a parte agravante demonstra, de forma fundamentada, que o entendimento esposado na decisão agravada não se aplica à hipótese em concreto ou, ainda, que é ultrapassado, o que se dá mediante a colação de arestos mais recentes do que aqueles mencionados na decisão hostilizada, o que não ocorreu na hipótese.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto por C E F em face da decisão monocrática que, a par de conhecer do agravo, conheceu e deu parcial provimento ao recurso especial interposto por E B DA S e T DA S C B DA S.

Ação: de anulação, ajuizada pelos agravados em face da agravante e da A D O S D A S.

Sentença: julgou improcedente o pedido inicial.

Embargos de declaração: opostos pelos agravados, foram rejeitados.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pelos agravados, nos termos da seguinte ementa:

ADMINISTRATIVO. AÇÃO ANULATÓRIA. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. IRREGULARIDADES NA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. INOCORRÊNCIA.

- Trata-se de recurso de apelação interposto por THATIANA DA SILVA CARVALHO BERNARDO DA SILVA e EDUARDO BERNARDO DA SILVA em face de sentença que julgou improcedente o pedido de anulação do procedimento de execução extrajudicial, promovida com fundamento na Lei 9.514/1997. Ademais, a parte autora foi condenada ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atribuído à causa, observada a condição suspensiva prevista no art. 98, §3º, do CPC/2015, por ser beneficiária da gratuidade de justiça.

- Esta Eg. Corte Regional possui entendimento consolidado no sentido de que a Lei 13.465/2017, que modificou a Lei 9.514/1997 – possui caráter procedimental e, por isso, tem aplicação imediata aos processos em andamento, em relação aos contratos em curso ou encerrados, quando de sua entrada em vigor, de que é exemplo o seguinte julgado desta 6ª Turma Especializada: AC 5002628-90.2019.4.02.5116/RJ, Rel. Des. Fed. Guilherme Couto, D Je 23.07.2021. Depreende-se, portanto, que a intimação pessoal do fiduciante, para fins de purgação da mora, é ato fundamental à consolidação da propriedade em favor do fiduciário, nos termos da Lei 9.514/1997, com a redação conferida pela Lei 13.465/2017, a fim de reputar o procedimento válido.

- Nesse contexto, a citação por edital se reveste de cunho excepcional, somente sendo cabível quando esgotadas as tentativas de notificação pessoal, ou, caso fique demonstrado, por meio de certificação de agente autorizado, nos termos do §3º do art. 26 da Lei 9.514/1997, que o devedor se encontrava em local ignorado, de modo a justificar a notificação por edital.

- No caso vertente, o oficial do Cartório compareceu ao endereço do imóvel objeto do contrato, em dias e horários diferentes, como exige a legislação, objetivando notificar a parte apelante para purgar a mora, tendo restado infrutíferas todas as três tentativas, sendo certo que o endereço utilizado nas aludidas diligências é o endereço indicado não apenas no contrato de alienação fiduciária, que serve de objeto à demanda, como também na petição inicial. Insta ressaltar, ainda, que não foram observados indícios de ocultação, afastando-se, assim, a hipótese do § 3º do art. 26 do aludido diploma (intimação por hora certa).

- Assim, regularmente notificada a parte autora, não há previsão legal que imponha sua intimação pessoal acerca da realização do leilão que, na hipótese, foi realizada por via postal, conforme demonstra o comprovante anexado aos autos. Logo, a ausência da intimação pessoal não configura ilegalidade.

- Recurso de apelação da parte autora desprovido, majorando-se os honorários advocatícios em 1% (um por cento) sobre o valor anteriormente fixado pelo Juiz a

quo, conforme prevê o artigo 85, §11, do CPC/15, observada a condição suspensiva prevista no art. 98, §3º, do CPC/2015, por ser a parte apelante beneficiária da gratuidade de justiça.

Embargos de declaração: opostos pelos agravados, foram rejeitados.

Recurso especial: interposto pelos agravados, apontam violação aos arts. 67 da Lei 13.465/17; 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514 /1997; e 34 do Decreto-Lei 70/1966, bem como dissídio jurisprudencial.

Defendem, em síntese, a necessidade de intimação prévia do devedor acerca das datas, dos horários e dos locais dos leilões a serem realizados, o que não teria ocorrido na hipótese, bem como o direito de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.

Decisão monocrática: a par de conhecer do agravo, conheceu e deu parcial provimento ao recurso especial interposto pelos agravados, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fl. 428):

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. NECESSIDADE. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação anulatória.

2. Nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial. Precedentes.

3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, a parte agravante alega, em síntese, que o entendimento fixado na decisão agravada teria sido superado pela edição da Lei nº 16.465/2017, em 11/7/2017, que alterou a Lei nº 9.514/1997.

É o relatório.

VOTO

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento apto a modificar as conclusões da decisão agravada.

Com efeito, conforme consignado na decisão agravada, a jurisprudência do STJ fixou entendimento no sentido de que, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei nº 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.876.057/CE, 4ª Turma, DJe de 6/11/2023; AgInt no REsp 2.029.859/SP, 3ª Turma, DJe de 6/10/2023; AgInt no AREsp 2.095.043/GO, 3ª Turma, DJe 28/09/2022; AgInt nos EDcl no REsp 1.931.921/SP, 3ª Turma, DJe 25/11/2021; AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF, 4ª Turma, DJe 02/09/2019; AgInt no AREsp 1.032.835/SP, 3ª Turma, DJe 29/08/2018; AgRg no REsp 1.481.211/SP, 4ª Turma, DJe 08/11/2017; e AgInt no AREsp 1.109.712/SP, 4ª Turma, DJe 06/11/2017.

No particular, ao concluir pela desnecessidade de intimação pessoal do devedor acerca da realização dos leilões, o TRF2 decidiu, portanto, em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior, merecendo ser reformado o acórdão recorrido, sendo, pois, inafastável a incidência da Súmula 568 do STJ.

Ressalta-se, além disso, que a aplicação da Súmula 568 do STJ somente é devidamente impugnada quando a parte agravante demonstra, de forma fundamentada, que o entendimento esposado na decisão agravada não se aplica à hipótese em concreto ou, ainda, que é ultrapassado, o que se dá mediante a colação de arestos mais recentes do que aqueles mencionados na decisão hostilizada, o que, contudo, não ocorreu na espécie.

Assim, deve ser mantida a aplicação da Súmula 568 do STJ.

Não há, portanto, qualquer reparo a ser feito na decisão agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.652.162 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0190067-3

Número de Origem:
50041312320214025102

Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : E B DA S
AGRAVANTE : T DA S C B DA S
ADVOGADO : FREDERICO RODRIGUES DA SILVA - RJ144705
AGRAVADO : A DO S DA S
ADVOGADO : RENATO RIBEIRO PEDROSA - RJ123814
AGRAVADO : C E F
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : C E F
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
AGRAVADO : E B DA S
AGRAVADO : T DA S C B DA S

ADVOGADO : FREDERICO RODRIGUES DA SILVA - RJ144705
INTERES. : A DO S DA S
ADVOGADO : RENATO RIBEIRO PEDROSA - RJ123814

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de março de 2025