



Erro em notificação afasta constituição em mora do devedor

Ao reconhecer defeito em notificação que não indicou corretamente o titular do crédito fiduciário, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu parcial provimento ao recurso de uma mulher que teve o imóvel levado a leilão após deixar de pagar as parcelas do financiamento.

O recurso teve origem em ação ajuizada pela mulher contra a Caixa para declarar a nulidade da consolidação da propriedade de um imóvel, apontado por ela como bem de família, ao argumento de que o procedimento de constituição em mora teria sido deflagrado por terceiro não detentor do crédito.

Após o Tribunal Regional Federal da 4ª Região negar provimento à sua apelação, a devedora recorreu ao STJ alegando, entre outros pontos, que seria obrigatório observar a proteção legal ao bem de família e que não teria ocorrido a sua constituição em mora, tendo em vista a nulidade da notificação feita em nome de pessoa jurídica diversa do credor.

O relator do recurso, ministro Luis Felipe Salomão, citou precedentes das turmas de direito privado do STJ, com o entendimento de que a proteção conferida ao bem de família pela Lei 8.009/1990 não importa em sua inalienabilidade e que é possível a disposição do imóvel pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária.

Para o ministro, no caso dos autos, não há como afastar a validade do acordo de vontades firmado entre as partes, não havendo razão para excluir os efeitos da alienação fiduciária nesse ponto.

Defeito na notificação

Salomão ressaltou que, com o registro da alienação em cartório, há o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto do bem. Em caso de não pagamento, explicou, o agente notarial notifica o devedor, constituindo-o em mora, e, se persistir a inadimplência (período de 15 dias), consolida-se a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, com a consequente e posterior venda do bem em leilão.

De acordo com o relator, essa notificação, além de constituir o devedor fiduciante em mora, permite o surgimento do direito de averbar na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do credor notificante, isto é, do fiduciário. O relator lembrou que a 4ª Turma adotou o entendimento de que "a repercussão da notificação é tamanha que qualquer vício em seu conteúdo é hábil a tornar nulos seus efeitos, principalmente quando se trata de erro crasso".

Para o ministro, no caso em julgamento, é evidente a existência de defeito na indicação do credor fiduciário (notificante), pois, à época do encaminhamento da notificação extrajudicial, a CEF não titularizava qualquer crédito em face da devedora fiduciante (notificada) – cenário que somente veio a ser alterado em janeiro de 2014, quando houve a cessão do crédito pertencente à credora originária.

"Assim, a meu ver, o defeito na notificação caracteriza a inexistência de notificação válida, o que afasta a constituição em mora do devedor e, consequentemente, invalida a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário", afirmou o relator ao declarar a nulidade da consolidação da



propriedade em nome da CEF, devolvendo à devedora o prazo para purgação da mora e a possibilidade de restauração do contrato de financiamento. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.595.832

Date Created

04/05/2020