



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2100641 - PR (2022/0095881-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MAURO CELSO DEMEDA MANARIN
ADVOGADO : ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR - PR020705
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO - SP192649
JOSÉ LÍDIO ALVES DOS SANTOS - SP156187

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por MAURO CELSO DEMEDA MANARIN em face de decisão de inadmissibilidade de recurso especial, fundado no art. 105, III, “c”, da Constituição, interposto em face do v. acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO CUMULADA COM AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL COM ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E PEDIDO DE TUTELA ACAUTELATÓRIA ANTECEDENTE – INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, VENDA E COMPRA E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEILÃO DE IMÓVEL POR PREÇO VIL – AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR A RESPEITO DA DATA, HORA E LOCAL DA OCORRÊNCIA DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS – SUSPENSÃO DO LEILÃO – ABSTENÇÃO DE REGISTRO DE EVENTUAL CARTA DE ARREMATACÃO OU TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL A TERCEIROS.

1. Manutenção da posse ilegítima – Inadimplente – Ausência de boa-fé – Não conhecimento – Tema não tratado na decisão agravada;

2. Possibilidade da purgação da mora – A Lei nº 9514/1997, em seu art. 39, II, expressamente permite a aplicação subsidiária dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1996 – O art. 34 do Decreto-Lei 70/1966 diz que “É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito” – Ausência de interesse recursal – Decisão agravada no mesmo sentido – Não conhecimento.

3. Ausência dos requisitos necessários ao deferimento da liminar – Exercício regular de direito – Consolidação da propriedade pelo Banco, nos termos do art. 26 da Lei nº 9514/97 – Inexistência de fumus boni iuris e periculum in mora – Revogação da Liminar - Improcedente – Preço vil – Lance mínimo exigido no leilão do dia 12/09/2017 é inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do imóvel – art. 891, parágrafo único do CPC/15 - Ausência de intimação do devedor do 2º Leilão e seguintes – Art. 27, §2º - A da Lei nº 9.514/97, com redação da Lei nº 13.465/2017, vigente em 11/07/2017 – Preço vil.

4. Contrato de Financiamento, datado de 06/08/2013 previu a desnecessidade de intimação pessoal para o leilão – Autor teve ciência

prévia da data do leilão por terceiros – Autor poderia ter evitado a perda do bem – Nulidade do procedimento - Necessidade de intimar o devedor da realização dos leilões após a vigência da Lei 13.465/2017, que inclui o §2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

5. Improcedente a alegação de Perda do objeto – Ação fundamentada na possibilidade de purgação da mora até a expedição da carta de arrematação – Imóvel arrematado em 12/09/2017 – Ata e Recibo de Arrematação – Citação do Banco a respeito da suspensão do leilão ocorreu após realização do leilão – Impossibilidade de registro de eventual carta de arrematação e transferência do Bem.

Decisão interlocutória mantida.

RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO.” (fls. 549/550)

O recorrente aponta que o acórdão recorrido diverge do entendimento do STJ, segundo o qual “o mutuário deve ser pessoalmente intimado do dia, hora e local da realização do leilão do imóvel financiado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, sob pena de nulidade da praça”.

Ressalta, assim, “que o banco recorrido não o notificou para a possibilidade de purgação da mora antes da realização dos leilões extrajudiciais. 26. Fato de suma importância é que o banco recorrido tampouco notificou o recorrente da realização do leilão extrajudicial, nem da data, hora e local, desrespeitando o contido no artigo 27, §2-A, da lei 9.514/1997” (fl. 1186).

Contrarrazões às fls. 1226/1253.

É o relatório.

Na espécie, o juízo sentenciante julgou procedente o pedido para a anulação do leilão extrajudicial (e, conseqüentemente, da arrematação do imóvel), tendo em vista que o devedor não foi intimado das datas de realização da hasta pública. Cita-se trecho da sentença:

“Não restam dúvidas de que o autor tinha conhecimento da designação dos leilões para os dias 05/07/2017 e 19/07/2017 (seq. 1.4) e 12/09/2017, tanto que ajuizou a presente demanda em 18/07/2017, requerendo a suspensão e apresentando demonstrativo extraído de site.

Contudo inexistente nos autos prova de que o autor foi intimado da designação dos leilões.

(...)

Com isso, a partir de 12/07/2017, com esta nova normativa, passou-se a exigir que o devedor fosse comunicado das datas, horários e locais dos leilões, proporcionando-lhe conhecimento para que pudesse exercer o seu direito de preferência até a assinatura do auto de arrematação.

Destaque-se que quando da ocorrência do primeiro leilão não havia tal necessidade. Todavia o autor deveria ter sido intimado dos outros leilões para que pudesse exercer o seu direito de purgar a mora contratual, fato este não observado pelo réu.

Assim, nulo é o leilão realizado no dia 12/09/2017, diante da inobservância de forma legalmente prevista no artigo 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, pela ausência de intimação do autor acerca da data, local e horário do leilão, pois tal formalidade não é superada pela publicidade dos leilões por outros

meios.” (fls. 999/1000)

Registra-se o dispositivo do julgado singular:

“3.1. Isto posto, julgo procedente em parte os pedidos formulados por MAURO CELSO DEMEDA MANARIN em face do BANCO BRADESCO S/A, extinguindo o processo com resolução de mérito, com amparo no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar nulidade do leilão do imóvel matriculado sob nº 14.706 da 1ª Circunscrição do Registro de Imóveis desta Comarca, ocorrido no dia 12/09/2017.” (fl. 1005)

Em 2º grau, o Tribunal de origem, porém, reformou a sentença, declarando válidos os leilões realizados, apesar de ter reconhecido a ausência de intimação do devedor das datas de realização da venda pública, *in verbis*:

“3.2.1. Quanto ao segundo leilão, realizado em 19.07.2017, pela constatação de que, embora realizado à míngua de prévia intimação pessoal do devedor fiduciário, tratou-se de ato que chegou ao seu conhecimento. Tanto assim que, quando do ajuizamento do presente feito, em 18.07.2017, houve menção explícita à sua ocorrência (mov. 1.1 – f. 33 e 55). É o que basta para demonstrar que a finalidade legal da intimação, a saber, “assegurar ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel”, foi devidamente respeitada na espécie, tendo optado a parte credora por não exercer tal prerrogativa.

*3.2.2. Quanto ao terceiro leilão, realizado em 12.09.2017 e no qual houve efetiva alienação para terceiro, ela constatação primeira de que prévia notificação do devedor. dispensava Afinal, para além da própria lei indicar de forma expressa que a intimação prévia se refere apenas aos primeiros e segundo leilões, relembra-se que, com o esgotamento deste último, encerra-se o direito de que se buscava garantir ao devedor. **Inócua, portanto, a exigência de nova intimação pessoal, já preferência que a partir de então o procedimento legal se encerrou e o bem passou à esfera de disponibilidade do antigo credor fiduciário, que pode atuar como melhor entender em sua venda.” (fl. 1009)***

No entanto, restando incontroverso que o devedor não foi intimado das datas de realização dos leilões extrajudiciais, houve descumprimento do procedimento de alienação previsto na Lei n. 9.514/97 (27, § 2º-A), devendo ser restabelecida a conclusão da sentença. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. AUSÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997.

3. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem, que atestou a

ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial com a cautelar proposta com a finalidade de obstar sua realização, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

*4. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp n. 1.678.642/SP, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 9/3/2021.)*

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PRECEDENTES. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. ANÁLISE CASUÍSTICA. NÃO OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no âmbito do Decreto-Lei n. 70/1996, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha havido a prévia intimação para purgação da mora. Desse modo, a dispensa da intimação pessoal só é cabível quando frustradas as tentativas de realização deste ato, admitindo-se, a partir dessas circunstâncias, a notificação por edital.

1.1. Registra-se, ainda, que a purgação da mora é possível mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Assim, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial.

2. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.

*3. Agravo interno improvido.” (AgInt no REsp n. 1.970.116/SP, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)*

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, c, do RISTJ, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial, restabelecendo a declaração de nulidade do leilão realizado no dia 12/09/2017, ficando suspensos os efeitos da alienação.

Fica, também, restabelecida a distribuição da sucumbência.

Publique-se.

Brasília, 07 de junho de 2022.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator