



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2107590 - RJ (2023/0394904-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ARILSON GONCALVES COUTO**
RECORRENTE : **DHOUGLAS GOMES FERNANDES COUTO**
ADVOGADO : **ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR - PR020705**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272**
INTERES. : **ELOIZA CHRISTIANY GOMES FERNANDES COUTO - ESPÓLIO**

DECISÃO

Trata-se de **recurso especial** interposto por ARLISON GONÇALVES COUTO e DHOUGLAS GOMES FERNANDES COUTO, com fundamento no art. 105, III, “c”, da Constituição Federal, contra v. acórdão do eg. Tribunal de Regional Federal da 2ª Região (TRF2), assim ementado:

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. APELAÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. JUROS. SALDO DEVEDOR. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PURGA DA MORA. INTIMAÇÃO.

1. Nos contratos que adotam o Sistema de Amortização Constante - SAC, não há vinculação das prestações com os reajustes salariais do mutuário, e tanto as parcelas quanto o saldo devedor são reduzidos gradativamente, sem prejuízos para o mutuário (TRF2, AC nº 0161121-09.2016.4.02.5101). Não é abusiva a taxa efetiva de juros pactuada, de 9,4500% ao ano.

2. O procedimento de execução extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97 não padece de vício de inconstitucionalidade, haja vista a possibilidade de acesso ao Poder Judiciário sempre que constatada eventual ilegalidade por parte do agente fiduciário (TRF2, AC 200851010001873).

3. Juntada aos autos certidão do Registro de Imóveis acerca da regular intimação do devedor para purga da mora nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/97, é desnecessária a inversão do ônus com base no art. 6º, VIII, do CDC, por não haver, concretamente, hipossuficiência do devedor consumidor.

4. Embora não conste documento nos autos com a data da entrega da Notificação Extrajudicial com aviso de recebimento sobre as datas dos 1º e 2º leilões do imóvel, este foi vendido apenas em 13/08/2021, quando os apelantes, de forma indubitável, tinham ciência da oferta de venda direta, já que juntaram à petição inicial o print do site, no qual o imóvel estava sendo colocado à venda.

5. Ainda que houvesse algum erro de procedimento na execução extrajudicial, não se haveria de declarar nulidade na hipótese, à ausência de prejuízo efetivo, na medida em que a inadimplência remonta a setembro/2014, sem que os apelantes tenham tomado qualquer providência efetiva no sentido de purgar a mora ou oferecido depósito na forma do art. 50, §§ 1º e 2º, da Lei nº 10.931/2004, apegando-se apenas a questões formais para postergar a

entrega do imóvel.

6. Tampouco prospera a alegação de “nulidade da arrematação”, em razão de suposto preço vil, eis que os leilões realizados em 29/10 e 13/11/2018 tiveram resultado negativo, por falta de interessados. Houve, isto sim, venda direta do imóvel pela CEF a terceiro, quase três anos depois, em agosto de 2021, como averbado no Registro de Imóveis. De todo modo, por se tratar de execução extrajudicial, não se aplicaria ao caso a norma do parágrafo único do art. 891 do CPC, que trata de lances oferecido sem leilões judiciais.

7. Apelação desprovida.” (fl. 367)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 442/444).

Nas razões do recurso especial (fls. 456/477), a parte recorrente alega divergência jurisprudencial quanto a aplicação do artigo 27, §2-A da lei 9.514/1997, sustentando, em síntese, a necessidade de intimação pessoal do fiduciante sobre os leilões extrajudiciais.

Apresentadas contrarrazões às fls. 504/513.

É o relatório. Decido.

O Tribunal *a quo*, ao examinar a matéria, entendeu que embora não conste documento nos autos com a data da entrega da Notificação Extrajudicial com aviso de recebimento sobre as datas dos 1º e 2º leilões do imóvel, este foi vendido apenas em 13/08/2021, quando os recorrentes, de forma indubitável, tinham ciência da oferta de venda direta, já que juntaram à petição inicial o "print" do site, no qual o imóvel estava sendo colocado à venda.

É o que se observa através do trecho do acórdão recorrido, *in albis*:

"A CEF juntou aos autos cópia da Notificação Extrajudicial com aviso de recebimento para informar ao apelante, Arilson Gonçalves Couto sobre as datas dos 1º e 2º leilões do imóvel (29/10 e 13/11/2018 respectivamente), porém não consta a data de entrega.

Deve-se registrar que nos dois primeiros leilões não houve licitantes, tendo o imóvel sido vendido apenas em 13/08/2021, quando os apelantes, de forma indubitável, tinham ciência da oferta de venda direta a terceiros, já que juntaram à petição inicial o print do site, no qual o imóvel estava sendo oferecido (evento 1, COMP10 / SJRJ).

Portanto, caso houvesse algum erro de procedimento, não se haveria de declarar nulidade na hipótese, à ausência de prejuízo efetivo, na medida em que a inadimplência remonta a setembro/2014 (evento 1, MATRIMÓVEL 7, p. 2 / SJRJ), sem que os devedores apelantes tenham tomado qualquer providência efetiva no sentido de purgar a mora até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, nos moldes do § 2º do art. 26-A da Lei nº 9.514/97, mesmo regularmente intimados para tanto. Tampouco ofereceram qualquer quantia em depósito, na forma do art. 50, §§ 1º e 2º, da Lei nº 10.931/2004, apegando-se apenas a questões formais para postergar a entrega do imóvel.

Nesse contexto, nada indica que os apelantes pretendessem, de fato, purgar a mora ou exercer o direito de preferência no leilão, com pagamento das parcelas vencidas da dívida somadas às importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e de realização do leilão, tudo na forma do art. 26-A, § 2º, c. c. o art. 27, § 3º, I e II, ambos da Lei nº 9.514/97.” (fl. 373)

Entretanto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido de ser necessária a 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. 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. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. AUSÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. EQUIDADE. FIXAÇÃO. NÃO CABIMENTO. VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA. ART. 85, § 2º, DO CPC. REGRA GERAL.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no tocante à 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.

2. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem, que atestou a falta de intimação da parte devedora na data do leilão do imóvel demandaria o reexame de matéria fática, atraindo o óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório ou (b) o valor da causa for muito baixo.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 2.029.859/SP, relator Ministro **RICARDO VILLAS BOAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA ENCONTRAR O MUTUÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO .

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, sendo válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal.

2. Na presente hipótese, segundo informado pela instância ordinária, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, a notificação extrajudicial foi enviada ao endereço informado pelo ora agravante no contrato, contudo não foi exitosa em razão de mudança de endereço. Assinalou que, em virtude de infrutíferas tentativas de localização do devedor, procedeu-se com a intimação por edital, conforme a exigência da lei, tendo sido demonstrada nos autos a ciência inequívoca que o bem seria leiloadado em outubro de 2019.

3. De acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, reverter a conclusão do colegiado estadual que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno improvido."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.271.962/MT, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR POR EDITAL.

POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. "É necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, porém é válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal" (AgInt no AREsp 1422337/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/06/2019, DJe 27/06/2019, g.n.)

2. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido acerca do esgotamento dos meios necessários e da publicação da notificação no jornal local demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.782.140/GO, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2022, DJe de 21/10/2022, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO E ARREMATAÇÃO EM VIRTUDE DE PREÇO VIL E FALTA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DOS AUTORES. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. NECESSIDADE. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. ARREMATAÇÃO POR VALOR SUPERIOR À METADE DA AVALIAÇÃO. DO PREÇO VIL DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CARACTERIZADO.

1. Ação anulatória de leilão e arrematação em virtude de preço vil e falta de intimação pessoal dos autores.

2. A jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de que é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial.

3. Caracteriza-se preço vil quando a arrematação não alcançar, ao menos, a metade do valor da avaliação. Precedentes.

4. Agravo interno nos embargos de declaração no recurso especial não provido."

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.931.921/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021, g.n.)

Desta forma, tendo o próprio Tribunal de origem reconhecido que não há comprovante de notificação válido encaminhado aos recorrentes acerca das datas da realização dos leilões extrajudiciais realizados, o entendimento adotado está em dissonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, razão pela qual necessária se mostra a sua reforma.

Ante o exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RIST, dou provimento ao recurso especial, a fim de reconhecer a nulidade do leilão sub judice em face da ausência da intimação pessoal dos devedores.

Inverto a condenação da verba honorária fixada nas instâncias ordinárias

Publique-se.

Brasília, 29 de novembro de 2023.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator