RECURSO ESPECIAL Nº 1.703.493 - AM (2017/0260863-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	CONSTRUTORA CAPITAL S/A
ADVOGADOS	:	PEDRO DE ARAÚJO RIBEIRO - AM006935 LUÍS FELIPE AVELINO MEDINA - AM006100 LUCIA DE FATIMA LLANOS AGUIRRE E OUTRO(S) - AM011948
RECORRIDO	:	JUCILENE BARBOSA LEAO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por CONSTRUTORA CAPITAL S/A, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, com intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, assim ementado (fl. 79, e-STJ):

> PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL REGULADO PELA LEI N.° 9.514/97. a) segundo a sistemática estabelecida pelo art. 26, caput e §§ 1.° e 3 °, da Lei n.° 9.514/97, a constituição em mora do devedor fiduciante depende de notificação extrajudicial realizada, necessariamente, por oficial de registro de imóveis, por se tratar de instituto cuja finalidade é proteger o devedor em razão dos significativos efeitos decorrentes da não purgação da mora no prazo de quinze dias após regular notificação, b) a interpretação isolada do § 3.° do art. 26 da Lei n.° 9.514/97, ainda que exista previsão contratual tratando da forma de notificação do devedor, não pode sevir de fundamento para que o credor fiduciário promova a notificação por meio carta com aviso de recebimento enviada por escritório de advocacia, tendo em vista ser obrigatória a realização do ato por intermédio do oficial de registro de imóveis, ex vi do § 1.° do mesmo dispositivo legal, c) confirmado nos autos que a notificação se deu por carta registrada com aviso de recebimento enviada por escritório de advocacia e, intimado para corrigir o ato e emendar a inicial, tal providência não tenha sido realizada, é de rigor a extinção do processo sem julgamento de mérito, estando a sentença, portanto, em perfeita consonância com a ordem vigente, d) recurso conhecido e, no mérito, não provido.

Nas razões do apelo nobre (fls. 89-103, e-STJ), a parte insurgente aponta ofensa ao art. 26, § 3º, da Lei nº 9.514/1997.

Sustenta, em suma, a validade da notificação extrajudicial expedida ao devedor-fiduciante, mediante carta com aviso de recebimento expedida pela própria credora fiduciária ou escritório de advocacia que lhe represente, com a finalidade de constituição em mora, por inexistir proibição legal da realização do ato dessa forma. Por conseguinte, entende ser despicienda a intervenção dos cartórios para a consecução de tal finalidade.

Sem contrarrazões (fl. 108, e-STJ) e após juízo positivo de admissibilidade (fls. 120-123, e-STJ), os autos ascenderam a esta corte Superior de Justiça.

É o relatório.

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

1. Na espécie, acerca da validade da notificação extrajudicial realizada por escritório de advocacia por meio de carta registrada com aviso de recebimento para a constituição em mora do devedor, o Tribunal de origem assim se pronunciou (fls. 81-84, e-STJ - grifos nossos):

> **Fundamentação**
> Consoante se verifica dos autos, a controvérsia aqui discutida se limita a uma única questão, qual seja, saber se a notificação extrajudicial realizada por escritório de advocacia com apoio em carta registrada com aviso de recebimento tem aptidão para constituir em mora o devedor em sede de contrato de alienação fiduciária de imóvel celebrado sob a regulamentação da Lei n.° 9.514/97.
> Para a autora e ora apelante, Construtora Capital S A , o § 3º do art 26 da lei de regência dos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel autoriza de forma expressa a constituição em mora do devedor por meio da notificação extrajudicial enviada por carta com aviso de recebimento e que, somada a previsão legal à regra contratual do item 48 do instrumento particular celebrado entre as partes, os documentos juntados com a inicial seriam suficientes para instruir e dar prosseguimento ao processo.
> O argumento defendido pela apelante parece não se sustentar, pois tenta interpretar os termos do § 3.° do art. 26 da Lei n.° 9.514/97 de forma isolada, esquecendo-se de que **a constituição em mora do devedor fiduciante é um instituto jurídico ao qual a própria lei das alienações fiduciárías de imóveis confere tratamento por intermédio de outros dispositivos, os quais devem ser aplicados de forma sistemática, tendo em vista tratar-se de regra cuja finalidade precípua é a proteção do devedor contra arbitrariedades do credor, pois os efeitos da mora, nesse tipo de relação jurídica, são extremamente prejudiciais aos devedor**.
> O § 3.° do referido diploma legal tem a seguinte redação:
>
> > Lei n.° 9 514/97. Art. 26. § 3º ***A Intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante***, ou ao seu representante lega ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou ***pelo correio, com aviso de recebimento***.
>
> A leitura que a recorrente faz a respeito do texto acima transcrito o isola do sistema no qual está inserido e atende apenas as conveniências da construtora. Essa interpretação rasa da lei, todavia, não se mostra a mais apropriada, pois despreza o fato de, a mesma lei, no § 1º do art 26, estabelecer que:
>
> > § 1° ***Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante*** ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, ***será intimado***, a requerimento do fiduciário, ***pelo oficial do competente Registro de Imóveis***, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros

> convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, Inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

No caput do art. 26, a lei informa que, vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituído em mora o devedor fiduciante, a propriedade do imóvel se consolida em favor do fiduciário.

Em seguida, **sabendo que os efeitos dessa mora são de extrema prejudicialidade para o devedor, a lei tratou de conferir a ele o mínimo de proteção, obrigando que sua constituição em mora se dê por meio de interpelação extrajudicial realizada por oficial do registro de imóveis**.

A letra do § 3.° do art. 26, a toda evidência, apenas estabelece as formas por meio das quais o oficial do registro de imóveis poderá realizar a notificação do devedor, conferindo a ele a possibilidade de fazer isso de mão própria ou utilizar-se, para efetivar a notificação, dos serviços do oficial de registro de títulos ou documentos da comarca da situação do imóvel ou enviando carta com aviso de recebimento à pessoa do devedor.

Nota-se, portanto, que **o comando normativo extraído do § 3 ° do art 26 da Lei nº 9 514/97, que tem por finalidade dar operabilidade ao § 1º do mesmo dispositivo, dirige-se ao oficial de registro de imóveis responsável pela notificação, não sendo regra da qual possa se valer o próprio credor para ordenar que um escritório de advocacia promova esse ato**, tendo em vista que, por ser regra de natureza processual, não pode ficar ao sabor da escolha do credor, devendo ser cumprida tal como desejou o legislador, visto tratar-se, reitera-se, de **instituto jurídico criado para proteger o devedor fiduciante, não para favorecer o credor fiduciário**.

A notificação, que deve ser realizada antes da propositura da ação, é ato imprescindível e funciona como verdadeiro pressuposto processual específico desse tipo de demanda, sem o qual o processo deve, necessariamente, ser extinto sem julgamento de mérito, sob pena de desvirtuar o sistema para proteger interesse daquele que, por vontade própria, deixou de cumprir a regra.

No âmbito do Superior Tribunal de Justiça, como já enunciado na sentença impugnada, há orientação no sentido de que a notificação deve ser realizada por oficial cartorária, devido à existência de fé pública nos atos de tal indivíduo:

(...)

Em face de tais razões, parece muito óbvia a impossibilidade de aceitar que, notificado por meio de carta com aviso de recebimento enviada por escritório de advocacia, o devedor fiduciante seja considerado constituído em mora, pois **referido ato não guarda compatibilidade com as exigências legais**.

Em que pese esta Justiça Estadual, como afirmado pela apelante, já tenha processado e julgado demandas em que a notificação extrajudicial se deu pelo mesmo mecanismo ora rejeitado, os imperativos de segurança jurídico, coerência e estabilidade do sistema jurisdicional não podem servir de apoio à manutenção de um entendimento equivocado, de uma prática manifestamente contrária à ordem jurídica vigente.

Não pode o recorrente pretender que, por já haver aceito o processamento errado em outras ocasiões, esta Corte estabilize sua orientação com fundamento em uma premissa equivocada, pois tal conduta representa tentativo de se beneficiar da própria torpeza, o que é vedado pelos mais

> comezinhos princípios gerais de direito.
> **Dispositivo**
> Ante o exposto, conheço e nego provimento ao recurso.
> É como voto

Nesse contexto, a conclusão a que chegou o Tribunal de origem está em sintonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que, a "*notificação pessoal do devedor, por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos, é a forma normal de cientificação do devedor na execução extrajudicial do imóvel hipotecado.*".

Confira a ementa do julgado:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. TENTATIVA DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL FRUSTRADA. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> **1.** A jurisprudência desta egrégia Corte é assente no sentido de que, 'Nos termos estabelecidos pelo parágrafo primeiro do art. 31 do DL 70/66, **a notificação pessoal do devedor, por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos, é a forma normal de cientificação do devedor na execução extrajudicial do imóvel hipotecado.** Todavia, frustrada essa forma de notificação, é cabível a notificação por edital, nos termos parágrafo segundo do mesmo artigo, inclusive para a realização do leilão' **(EAg 1.140.124/SP, Corte Especial, Rel. Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI, DJe de 21.6.2010).**
> 2. No caso, ficou provado nos autos que o procedimento de execução extrajudicial se desenvolveu nos termos exigidos pela legislação, com regular envio de notificação ao endereço do imóvel da parte autora, em diligências realizadas em 9/3/1989, 13/3/1989, 17/3/1989 e 20/3/1989, todas infrutíferas, bem como por publicações de editais de notificação em jornal local.
> 3. (...)
> 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 652.239/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2015, DJe 17/04/2015)

Nesse mesmo sentido:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONTRATO BANCÁRIO. ARTS. 128 E 460 DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. **REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPROVAÇÃO DA MORA DO DEVEDOR.** NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. ALEGAÇÃO DE FALTA DE ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. QUESTÃO RELATIVA À APLICAÇÃO DO ART. 687, § 5º, DO CPC/1973. FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS NÃO IMPUGNADOS.
> SÚMULA 283/STF.
> 1. (...)

2. (...)
3. A col. Segunda Seção desta eg. Corte, quando do julgamento do REsp 1.184.570/MG, da relatoria da em. Ministra Maria Isabel Gallotti, processado sob o rito de recurso representativo da controvérsia, decidiu que, **em caso de alienação fiduciária, a mora será comprovada por meio de notificação extrajudicial realizada por intermédio do Cartório a ser entregue no domicílio do devedor, sendo dispensada a notificação pessoal.**
4. Admite-se, ainda, que a intimação da mora do devedor seja efetuada por edital, quando, esgotados os meios de localizar o devedor, seja inviável a notificação pessoal, em razão de não ter sido o réu encontrado no endereço indicado no contrato. Tal entendimento é extensível, especificamente, aos casos de alienação fiduciária de imóvel, como no caso dos autos. Precedentes.
5. (...)
6. (...)
7. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 989.316/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 15/12/2017)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. COTA DE CONSÓRCIO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL QUE CONSTITUI O DEVEDOR EM MORA NA QUAL CONSTOU QUALIFICAÇÃO DE PESSOA DIVERSA DAQUELA RELACIONADA AO REAL CREDOR FIDUCIANTE. NULIDADE RECONHECIDA. ART. 26 DA LEI N. 9.514/1997.
1. A Segunda Seção, no julgamento do REsp n. 1.184.570/MG, rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, submetido ao regime dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que "a notificação extrajudicial realizada e entregue no endereço do devedor, por via postal e com aviso de recebimento, é válida quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor".
2. **A alienação fiduciária de coisa imóvel veio definida pelo art. 22 da norma de regência, sendo "o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel". Há, assim, a transmissão da propriedade do devedor fiduciante ao credor fiduciário como direito real de garantia de caráter resolúvel, mediante o registro, ocorrendo o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel (art. 23). De forma extrajudicial - em procedimento corrente apenas no cartório imobiliário -, o agente notarial notifica o devedor fiduciante, constituindo-o em mora e, em persistindo a inadimplência (período de 15 dias), consolida-se a propriedade do imóvel em nome do fiduciante, com a consequente e posterior venda do bem em leilão (Lei n. 9.514/1997).**
3. **A notificação em questão, para além das consequências naturais da constituição do devedor fiduciário em mora, permite, em não havendo a purgação e independente de processo judicial (opera-se formalmente pela via registrária cartorial), o surgimento do direito de averbar na**

matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do credor notificante, isto é, do fiduciário. Portanto, 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, como na troca da pessoa notificante.

4. **É de assinalar que a lei de regência da alienação fiduciária (Lei n. 9.514/1997) exige que a formalidade de notificação (e diversos atos decorrentes) ocorra por oficial do Registro de Imóveis. Isso porque os agentes públicos de serventias extrajudiciais são dotados de fé pública - velam justamente pela autenticidade e segurança dos atos e negócios jurídicos, dando publicidade e eficácia a eles -, tendo atribuição de alta relevância efetuar notificações quando não exigida intervenção judicial.**

5. Na hipótese, a notificação exarada, com respaldo da segurança e certeza do serviço registral, ao cientificar os recorridos, na qualidade de destinatários, que determinado lançamento da Caixa Econômica Federal teria sido efetuado na serventia daquele cartório imobiliário, estando cobrando determinado débito pelo qual estariam em mora (sob pena de consolidação da propriedade em nome da instituição financeira), acabou por ser ineficaz, retratando relação jurídica que não correspondia com a realidade.

6. Recurso especial não provido.

(REsp 1172025/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/10/2014, DJe 29/10/2014)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESERÇÃO. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. RENOVAÇÃO DO PEDIDO. DESNECESSIDADE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEI N. 9.514/97. INTIMAÇÃO PARA PURGA DA MORA. PESSOAL. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL NULA.

1. A assistência judiciária gratuita estende-se a todas as instâncias e a todos os atos do processo.

2. A renovação do pedido ou a comprovação de que a parte recorrente é beneficiária da justiça gratuita não é necessária quando da interposição do recurso especial.

3. **A intimação por edital é nula quando o credor fiduciário restringe-se a enviar a notificação para purgação da mora apenas por via postal, não providenciando a intimação pessoal por intermédio de oficial de registro de imóveis.**

4. Agravo regimental provido para, conhecendo-se do agravo, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

(AgRg no AREsp 604.510/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 28/08/2015)

2. Estando, pois, o acórdão recorrido em harmonia com a orientação firmada nesta Corte Superior, o recurso especial não merece provimento, ante a incidência da Súmula 83/STJ, aplicável, também, às hipóteses de interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional.

3. Do exposto, com fulcro no art. 932 do NCPC e na Súmula 568 do STJ, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 1º de abril de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator