**RECURSO ESPECIAL Nº 1.803.196 - SP (2019/0079414-9)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA** |
| RECORRENTE | : | NILTON TAKEYOSHI SIMABUKU |
| RECORRENTE | : | MARCIA UEHARA SIMABUKU |
| ADVOGADO | : | MARCIO WADA - SP297337 |
| RECORRIDO | : | LUZIA MONEZZI |
| ADVOGADO | : | BÁRBARA MARIA CORNACHIONI GIMENES - SP270061 |
| RECORRIDO | : | BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. |
| ADVOGADA | : | NEILDES ARAUJO AGUIAR DI GESU - SP217897 |

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por NILTON TAKEYOSHI SIMABUKU E OUTRA, com fundamento no art. 105, inc. III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"IMISSÃO NA POSSE. Ação ajuizada pela proprietária tabular. Ocupação do imóvel a título precário, adquirido mediante contrato de alienação fiduciária. Propriedade arrematada em leilão. Constitucionalidade do Decreto-Lei nº 70/1966. Possibilidade de aplicação subsidiária da norma à Lei nº 9.514/97, permitindo a purgação da mora, com o depósito integral da dívida em atraso e os seus consectários mesmo após consolidada a propriedade, até a assinatura do auto de arrematação. Leilão extrajudicial. Necessidade de intimação do devedor. Todavia, eventual nulidade somente deve ser reconhecida caso demonstrada a intenção inequívoca de purgar a mora, o que no caso não ocorreu. Além disso, discussão a respeito de vícios do leilão extrajudicial não tem o condão de impedir a imissão na posse, pois não pode obstar os direitos do novo comprador (Súmula nº 5 deste E. Tribunal).*
> *Propriedade dominial que se adquire com o registro do título aquisitivo e que habilita os seus titulares a usar e usufruir do bem. Imissão na posse que é consequência da transmissão (arts. 1227, 1228 e 1245 do Código Civil, e da Súmula 487 do C. STF) e deve ser concedida a compradora. Reconvenção rejeitada. Sentença reformada.*
> *RECURSOS PROVIDOS"* (fl. 387 e-STJ).

Nas razões do especial, os recorrentes alegam violação dos arts. 27 e 30 da Lei 9.514/1997 e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil de 2015.

Sustentam, em síntese, ser imprescindível a intimação pessoal do devedor a respeito de local, dia e hora da realização do leilão extrajudicial do imóvel objeto da alienação fiduciária.

Com fulcro no argumento exposto, pleiteiam o provimento do recurso e o reconhecimento da ilicitude do procedimento extrajudicial.

Com as contrarrazões (fls. 422/433 e-STJ), foi admitido o recurso na origem.

É o relatório.

**DECIDO**.

A irresignação merece prosperar.

De início, verifica-se que o acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Com efeito, quanto à alegada violação do art. 1.022 do CPC/2015, o argumento de que o acórdão atacado teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional é improcedente.

De fato, o tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Não há falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MATERIAIS. BENFEITORIAS EM IMÓVEL. EFEITO SUSPENSIVO. REQUISITOS. AUSÊNCIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITOS MODIFICATIVOS. POSSIBILIDADE.*
> *1. A atribuição de efeito suspensivo a recurso especial está circunscrita à presença cumulativa dos requisitos da plausibilidade do direito invocado e no perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, que não se fazem presentes na hipótese.*
> *2.* ***Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte****.*
> *3. É possível a atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração quando a alteração da decisão surgir como consequência lógica da correção da omissão, contradição ou obscuridade.*
> *4. Agravo interno não provido"* (AgInt no AREsp 1.070.607/RN, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 17/8/2017, DJe 25/8/2017 - grifou-se).

Assim, impende asseverar que cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pelos recorrentes não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

A propósito:

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. CHEQUES. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.*
*1. **Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração**.*
*2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*
*3. O reexame de fatos e provas em recurso especial são inadmissíveis.*
*4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.*
*5. **Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC**.*
*6. Agravo interno provido. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido"* (AgInt no AREsp 1.033.786/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 13.6/2017, DJe 20/6/2017 – grifou-se).

Quanto ao mérito, o tribunal de origem ao julgar o recurso de apelação dos ora recorrentes concluiu pela desnecessidade de notificação prévia para alienação do imóvel dos mutuários, nos seguintes termos:

*"(...)*
*Contudo, considero não ser caso de reconhecimento da nulidade do leilão extrajudicial e consequente arrematação como proclamado pelo d. Magistrado a quo.*
*Isto porque é de se ter presente que sendo o propósito da intimação dos leilões extrajudiciais permitir ao fiduciante purga da mora e, por conseguinte, a manutenção do contrato, sua eventual não intimação dos leilões somente tem repercussão jurídica constata a intenção inequívoca de quitar o débito.*
*No caso, porém , os réus se limitaram a alegar a nulidade, mas em momento algum tentaram promover a purgação da mora, realizando o depósito do valor necessário à satisfação do débito.*
*Ressalte-se, ademais, que foram notificados em 2014 e somente quando da propositura desta ação em 2016 é que vieram alegar o vício, não obstante sabedores das consequências de sua inadimplência pelos próprios termos do contrato firmado.*
*Assim, a pretensão de anular todo o procedimento em razão do descumprimento de suposta obrigatoriedade de intimação quanto à data dos leilões é, a toda evidência, desprovida de razoabilidade e de fundamento jurídico no caso concreto"* (fl. 393 e-STJ).

No entanto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial.

Nesse sentido:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO IMPROVIDO.*
*1. O entendimento desta Corte é de que é cabível a purgação da mora mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Nesse contexto, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial.*
*2. A dispensa da intimação pessoal só é cabível quando frustradas as tentativas de realização deste ato, admitindo-se, a partir deste contexto, a notificação por edital. Precedentes.*
*3. Agravo interno improvido."*
(AgInt no AREsp 1344987/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018)

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.*
*1. Nos contratos de alienação fiduciária de coisa imóvel, regidos pela Lei nº 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Precedentes.*
*2. Agravo interno a que se nega provimento."*
(AgInt no AREsp 1109712/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 06/11/2017)

*"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*
*1. 'No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito 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 9.514/97' (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014).*
*2. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO"* (AgRg no REsp 1367704/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 13/08/2015).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença de primeiro grau (fls. 253/259 e-STJ).

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator