

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.356.279 - SP (2018/0225201-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JÚNIOR - SP247319
AGRAVADO : MARIANA DE ALVARENGA RIBEIRO
AGRAVADO : ROBERTO GIBELLI JUNIOR
ADVOGADO : DAYANE FRANCINE BATISTA - SP367409

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. em desafio à decisão que inadmitiu recurso especial, este fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 125):

"ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Imóvel Ação de reintegração de posse proposta pelo credor fiduciário Decisão de primeiro grau que defere o pedido liminar Agravo interposto pelos fiduciantes Intimação pessoal dos devedores acerca da realização dos leilões Necessidade Precedentes do Superior Tribunal de Justiça Ato não realizado Requisitos para o deferimento da liminar não verificados Agravo provido."

Em suas razões, o recorrente aponta violação dos arts. 562, do NCPC, 27 e 30 da Lei 9.514/1997, além de dissídio jurisprudencial. Sustenta que mesmo tendo demonstrado a constituição da propriedade fiduciária, trazendo a matrícula do imóvel aos autos, o Tribunal de origem ignorou o direito à retomada da posse do imóvel.

Afirma, ainda, que diante da constituição em mora do devedor fiduciante, consolida-se a propriedade em favor do credor fiduciário.

É o relatório. Decido.

O Tribunal de origem ao reformar a sentença destacou, no que concerne à alegação de que o mutuário deve ser pessoalmente intimado da realização do leilão do imóvel, o seguinte:

"Dispõe o artigo 30 da Lei nº 9.514/97 que “ É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da

propriedade em seu nome ”.

No caso em exame, não obstante tenha sido averbado na matrícula do imóvel (AV. 13) que “ foi solicitado por Banco Santander Brasil S/A, a averbação da extinção da dívida registrada sob nº 11, em virtude de realização de leilões e não arrematação do bem, conforme determina o artigo 248 da Lei 6015/1973 e artigo 27, § 6º da Lei 9514/1997, consolidando-se a propriedade plena ” (fls. 57/60 dos autos de origem), é possível identificar, em análise perfunctória, a verossimilhança da alegação constante das razões recursais envolvendo a ausência de intimação pessoal dos devedores acerca dos leilões extrajudiciais (a fls. 109/112 de suas contrarrazões o agravado não nega o fato, afirmando apenas a desnecessidade da intimação pessoal dos devedores), o que revela possível vício procedimental em relação à consolidação da propriedade, impedindo a concessão da liminar de reintegração de posse.

(...)

Não por acaso, em recente alteração da Lei nº 9.514/97, pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, foi incluído o § 2º- A ao artigo 27, cuidando expressamente da necessidade de comunicação do devedor acerca dos leilões extrajudiciais, por modalidade diversa da realizada por edital (sustentada pelo agravado como suficiente), nos seguintes termos: “ Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico ”.

Embora por questões temporais o dispositivo supramencionado não se aplique ao caso, pode ser utilizado para reforçar os precedentes jurisprudenciais supramencionados acerca da necessidade de intimação pessoal dos devedores sobre as datas dos leilões extrajudiciais.

Desse modo, uma vez mais ressalvado o posicionamento do ilustre desembargador sorteado, impõe-se o acolhimento do recurso, cassando-se a liminar de reintegração de posse.” (e-STJ, fls. 126/128).

Ao assim decidir, a decisão do Tribunal de origem coadunou-se da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel regido pela Lei 9.514/97, que é o caso dos autos, a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial é imprescindível, mesmo que tenha este sido intimado para purgar a mora.

Nesse mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, 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, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora (precedentes).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n.7/STJ).

3. No caso concreto, entender que a devedora teve ciência prévia das condições da venda extrajudicial e do horário do leilão demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/08/2019, DJe 02/09/2019)

"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)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. DL N. 70/1966. SÚMULA N. 7/STJ.

1. É indispensável a intimação pessoal dos devedores acerca da

data designada para o leilão do imóvel hipotecado em processo de execução extrajudicial realizado nos termos do Decreto-Lei n. 70/1966.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela regularidade da intimação pessoal do devedor para purgar a mora. A alteração desse entendimento demandaria o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, ante o disposto na Súmula n. 7/STJ.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1093492/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013)

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, b, do RISTJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília, 22 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator