

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.080.371 - RS (2017/0075166-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : **VLADEMIR PAULO WARNAVA**  
**ADVOGADO** : **JOÃO DA SILVA RESENDE - RS028106**  
**AGRAVADO** : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADO** : **ALICE SCHWAMBACH E OUTRO(S) - RS030224**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo de VLADEMIR PAULO WARNAVA contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto contra v. acórdão do Eg. Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

*"SFH. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. REGULARIDADE.*

*1. No caso dos autos, conforme Processo Administrativo da CEF, os mutuários foram notificados para regularizar os pagamentos em 23/02/2015 (ev. 09 PROCADM8).*

*2. Nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, ultrapassados regularmente tais trâmites, consolida-se a propriedade em nome do fiduciário, que no prazo de 30 dias deverá promover leilão para alienação do imóvel.*

*3. Legítimos os atos efetivados pela CEF. Imprescindível para efetivação do direito de moradia, se obtida esta mediante mútuo financeiro, que este seja quitado." (e-STJ fl. 184)*

Nas razões do recurso especial, o agravante alega violação do inciso II, do art. 39, da Lei nº 9.514/97, art. 34 do Decreto-lei nº 70/66, e divergência jurisprudencial, sustentando, em síntese, que mesmo que já consolidada a propriedade do imóvel dado em garantia em nome do credor fiduciário, é possível, até a assinatura do auto de arrematação, a purgação da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel.

Requer a anulação da consolidação da propriedade, permitindo que o recorrente purgue a mora ou, alternativamente, seja concedida a possibilidade para o recorrente purgar a mora até o ato de arrematação do leilão ou arrematação do imóvel por terceiro, com consequente anulação da consolidação da propriedade.

Contrarrazões ao recurso especial (e-STJ fl. 218/223)

É o relatório. Decido.

# *Superior Tribunal de Justiça*

O Tribunal de origem, no que pertine à possibilidade de purgação da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel mesmo que já consolidada a propriedade, expressamente consignou o seguinte:

*"No caso dos autos, conforme Processo Administrativo da CEF, os mutuários foram notificados para regularizar os pagamentos em 23/02/2015 (ev. 09 PROCADM8).*

*Nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, ultrapassados regularmente tais trâmites, consolida-se a propriedade em nome do fiduciário, que no prazo de 30 dias deverá promover leilão para alienação do imóvel.*

*Legítimos os atos efetivados pela CEF. Imprescindível para efetivação do direito de moradia, se obtida esta mediante mútuo financeiro, que este seja quitado.*

*A sentença proferida pelo Eminentíssimo Juiz Federal NÓRTON LUÍS BENITES deve ser confirmada, cujos fundamentos eu adoto como razões de decidir, in verbis:*

*(...)*

*No caso em apreço, constato que, em 23/02/2015, o autor/mutuário foi notificado pessoalmente acerca da existência de parcelas vencidas, relativas ao contrato n.º 1.4444.0608795-7, bem como do prazo de 15 dias para purgação da mora dos valores em aberto (ev. 09 PROCADM8).*

*Não tendo ocorrido o pagamento espontâneo, a propriedade foi consolidada em favor da CAIXA, em 09/06/2015 (ev. 09 MATRIMOVEL7).*

*Ou seja, o procedimento adotado pelo agente financeiro se encontra em consonância com os ditames legais, não havendo qualquer vício que justifique a decretação de sua nulidade.*

*Veja-se que, embora ciente da mora e devidamente notificado, a parte autora restou inerte, deixando de cumprir as suas obrigações e sujeitando-se às consequências legais e contratuais: vencimento do contrato e consolidação da propriedade pelo agente financeiro.*

*(...)*

*Por outro lado, não se pode olvidar que os fatos narrados pelo autor decorreram, sim, do descumprimento das obrigações do contrato de financiamento, assim como da ausência de providências para a purga da mora no prazo legal." (e-STJ fl. 183)*

Ocorre que, de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, âmbito de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei n. 9.514/1997), é possível a purga

da mora até a assinatura do auto de arrematação do leilão público do bem objeto da contratação, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR.*

*SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. No que tange à suposta negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal estadual resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.*

*2. Esta Corte Superior consolidou o entendimento no sentido de que, nos contratos de empréstimo com alienação fiduciária de imóvel, é cabível a purgação da mora mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, não havendo, no caso, nenhuma peculiaridade que impeça a aplicação do referido entendimento jurisprudencial. Incidência do enunciado n. 83 da Súmula do STJ.*

*3. Agravo interno desprovido.*

*(AgInt no AREsp 1360554/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/05/2019, DJe 16/05/2019)*

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CONSIGNATÓRIA CUMULADA COM ANULATÓRIA DE ATO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. CREDOR FIDUCIÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGAÇÃO DA MORA. POSSIBILIDADE. DECRETO-LEI Nº 70/1966. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA.*

*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 teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/1997, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário em geral a que*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*se refere a Lei nº 9.514/1997. 3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/1966, 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 9.514/1997.*

*4. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário. A purgação da mora é cabível até a assinatura do auto de arrematação, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966.*

*5. Rever as conclusões do acórdão recorrido de que a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial não foi comprovada e que houve a purgação da mora antes do auto de arrematação demandaria o reexame de matéria fática e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos vedados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*

*6. Agravo interno não provido.*

*(AgInt no AREsp 1286812/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018)*

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, c, do RISTJ, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial para permitir que a parte recorrente purgue a mora contratual até a assinatura do auto de arrematação e determinar o retorno dos autos a origem para análise dos pedidos subsequentes à possibilidade de purgação da mora.

Publique-se.

Brasília (DF), 13 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator