AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.595.839 - RS (2019/0297148-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MARLENE SIMPLÍCIO DE SOUSA
ADVOGADOS	:	FELIPE DE LAVRA PINTO MORAES - RS043652
		LIEGE DORNELLES ESCOBAR - RS094964
		MORGANA MATTIOLLO - RS113605
AGRAVADO	:	RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADO	:	ALEXANDER LUIZ CANALE - RS050245

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. NÃO PURGAÇÃO DA MORA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. PRECEDENTES DESTA CORTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

MARLENE SIMPLÍCIO DE SOUZA (MARLENE) ajuizou ação de interdito proibitório contra RANDON SISTEMAS DE AQUISIÇÃO S.C. LTDA. (RANDON SISTEMAS).

O pedido foi julgado improcedente (e-STJ, fls. 337/345).

MARLENE interpôs apelação e o Tribunal gaúcho negou-lhe provimento, em acórdão assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. POSSE (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 567 DO CPC/15. COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÃO PELA COMPRADORA. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TURBAÇÃO POR PARTE DA DEMANDADA. ATOS EXPROPRIATÓRIOS EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO PERTINENTE.*
>
> *Prescrição. O trânsito em julgado da ação revisional se deu somente em 30/04/2013, com a decisão do Recuso Especial n° 1220815/RS, sendo assim não ocorre a prescrição da pretensão de cobrança da demandada.*
>
> *I. Mérito: Para a propositura da ação de interdito proibitório há que se preencher três requisitos:*
>
> *(1) posse atual do autor; (ii) ameaça de turbação ou esbulho por parte do réu e (iii) justo receio de ser efetivada a ameaça. De modo que, da leitura e da composição probatória do feito, tem-se que ausente a turbação por parte da ré, posto que agiu no*

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: ECE81A85-BDD9-4F4D-932D-D6D6E2A0F81A

> *exercício regular do direito.*
> *Não ocorre qualquer ilegalidade na retomada do bem por descumprimento de obrigação contratual e nos atos expropriatórios extrajudiciais realizados pela demandada considerando que a medida está em conformidade com a legislação pertinente.*
> *APELAÇÃO DESPROVIDA* (e-STJ, fl.379)

MARLENE opôs embargos de declaração que foram rejeitados pelo TJRS (e-STJ, fls. 401/407).

Inconformada, MARLENE interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, sustentando violação dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/17, alegando, em síntese, a par de dissídio pretoriano, ser imprescindível a notificação pessoal do devedor, sob pena de anulação do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimada para a purgação da mora.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal gaúcho inadmitiu o apelo nobre, sob o fundamento de incidência da Súmula nº 211 do STJ (e-STJ, fls. 471/483)

Dessa decisão foi interposto o presente agravo em recurso especial, aduzindo, resumidamente, que não se trata de aplicação do óbice apontado no juízo de prelibação do TJRS (e-STJ, fls. 485/493).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls.501/508).

É o relatório.

DECIDO.

A irresignação não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

<u>Da obrigatoriedade da intimação para os leilões</u>

MARLENE sustentou em seu apelo nobre ser imprescindível a notificação pessoal do devedor fiduciante, sob pena de anulação do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimada para a purgação da mora.

Contudo, o TJRS pronunciou-se em relação a controvérsia da seguinte forma:

> *Dessa forma, entendo que, a sentença está de acordo com o conjunto fático-probatório do feito, não havendo nos fundamentos*

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: ECE81A85-BDD9-4F4D-932D-D6D6E2A0F81A

recursais justificativas suficientes a reforma da sentença. Razão pela qual a ela me reporto, até mesmo para evitar indesejável tautologia, anexando às presentes razões de decidir, In verbis:
No caso dos autos, restou incontroverso que as partes celebraram contrato de consórcio, tendo como garantia o bem imóvel (fls. 222/237), cuja proteção possessória é pretendida pela autora através do interdito proibitório.
Do contexto verifica-se que a autora não efetuou o pagamento regular das parcelas do contrato de consórcio, ingressando com ação judicial para revisão da avença, mas não obteve êxito, observando-se as decisões das fls. 254/265, sendo ao fim julgados improcedentes os seus pedidos.
Assim, o valor devido pela autora em decorrência do contrato restou inalterado, e os depósitos judiciais realizados nos autos da ação revisional foram levantados pela própria procuradora da autora (fls. 266/267).
Diante do inadimplemento da dívida do contrato, a ré notificou a autora, através de Cartório, nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, para purga da mora, em quinze dias, o que não ocorreu (fls. 238/243).
Considerando a inexistência de purga da mora, a credora ré levou o bem a leilão extrajudicial, mediante publicação de editais (fl. 268/270), sem que houvesse licitantes (fls. 271/272).
Veja-se o artigo 26 da Lei antes mencionada prevê que:
"Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.
§ 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".
Não efetuado o pagamento, a ré, agiu no exercício regular de um direito, previsto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, promovendo a publicação dos leilões, consoante editais, inexistindo, contudo, licitantes, consolidando-se a posse e a propriedade dos bens em seu favor.
Não há falar em irregularidade da intimação para os leilões, pois não há previsão legal para tanto, decorrendo a consolidação da posse e propriedade em favor da ré da inexistência de purga da mora por parte da autora, nos termos da intimação prevista na lei
(e-STJ, fls. 383/385, sem destaque no original).

Vê-se que o acórdão recorrido está em dissonância com o entendimento

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: ECE81A85-BDD9-4F4D-932D-D6D6E2A0F81A

firmado nesta Corte, que prevê que 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.

Confiram-se os seguintes precedentes:

> *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, j. 27/8/2019, DJe 2/9/2019)
>
> *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 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*

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: ECE81A85-BDD9-4F4D-932D-D6D6E2A0F81A

> *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.*
> (AgInt no AREsp 1.286.812/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 10/12/2018, DJe 14/12/2018)
>
> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE.*
> *[...]*
> *2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 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.*
> (AgInt no REsp 1.718.272/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 22/10/2018, DJe 26/10/2018)

Merece prosperar, portanto, a irresignação de MARLENE.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para declarar a nulidade do leilão extrajudicial, porquanto não houve notificação pessoal do devedor fiduciante.

Publique-se. Intimem-se

Brasília (DF), 03 de dezembro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Edição nº 2808 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 05 de Dezembro de 2019 Publicação: Sexta-feira, 06 de Dezembro de 2019
Código de Controle do Documento: ECE81A85-BDD9-4F4D-932D-D6D6E2A0F81A