



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2095043 - GO (2022/0085664-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BANCO INTER S.A.
ADVOGADOS : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
LUCAS WANDERLEY DE FREITAS - MG118906
AGRAVADO : SUZANE RODRIGUES DE ARAUJO
ADVOGADO : MAGNO ESTEVAM MAIA - GO024958
INTERES. : TIAGO PEZSHKZAD DE SOUSA
INTERES. : PATRICIA MORAIS DE MENEZES PEZSHKZAD

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E REVISÃO DE CLÁUSULAS DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL REGIDO PELA LEI N.º 9.514/97. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO BEM. PRECEDENTES. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. O presente agrado interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo n.º 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.*

2. Nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei n.º 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial. Precedentes do STJ.

3. O agravante não apresentou argumento novo capaz de modificar a conclusão adotada, que se apoiou em entendimento aqui consolidado para dar provimento ao recurso especial manejado pela consumidora.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/09/2022 a 26/09/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 26 de setembro de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2095043 - GO (2022/0085664-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BANCO INTER S.A.
ADVOGADOS : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
LUCAS WANDERLEY DE FREITAS - MG118906
AGRAVADO : SUZANE RODRIGUES DE ARAUJO
ADVOGADO : MAGNO ESTEVAM MAIA - GO024958
INTERES. : TIAGO PEZSHKZAD DE SOUSA
INTERES. : PATRICIA MORAIS DE MENEZES PEZSHKZAD

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E REVISÃO DE CLÁUSULAS DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL REGIDO PELA LEI N.º 9.514/97. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO BEM. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo n.º 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.*

2. Nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei n.º 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial. Precedentes do STJ.

3. O agravante não apresentou argumento novo capaz de modificar a conclusão adotada, que se apoiou em entendimento aqui consolidado

para dar provimento ao recurso especial manejado pela consumidora.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

SUZANE RODRIGUES DE ARAUJO (SUZANE) ajuizou ação anulatória cumulada com manutenção de posse contra BANCO INTER S.A. (BANCO INTER), objetivando a anulação do procedimento extrajudicial de execução da alienação fiduciária referente ao imóvel residencial constituído pela unidade 106 do Ed. Guarujá – Complexo Maresias, Condomínio Borges Landeiro Tropicale, situado nesta capital.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente (e-STJ, fls. 579/596).

Interposta apelação por SUZANE, o Tribunal de Justiça de Goiás deu-lhe parcial provimento, nos termos do acórdão assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL FINANCIADO. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI FEDERAL 9.514/97. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NAS MÃOS DO CREDOR. VALIDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DA DEVEDORA FIDUCIANTE. NULIDADE DO LEILÃO. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.465/17. INCIDÊNCIA DA LEI VIGENTE À ÉPOCA. SENTENÇA REFORMADA. PREQUESTIONAMENTO.

1. O contrato que instrui a lide é anterior à Lei 13.465/17, motivo pelo qual deve ser aplicada a sistemática vigente à época.

2. A intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, local e horário da realização do leilão extrajudicial, a fim de garantir-lhe o direito de preferência na arrematação do bem é condição de validade do procedimento, mesmo que tenha havido a regular comunicação para purga da mora.

3. No caso, é inválida a intimação ficta, via edital, já que a demonstração do esgotamento dos meios de notificação pessoal é condição sine qua non para o implemento da medida, que tem caráter excepcional. Ademais, restou comprovado nos autos que, embora a instituição financeira credora tivesse conhecimento do endereço correto da devedora, as intimações restaram frustradas em razão de os endereços estarem incompletos. Logo, nula é a notificação editalícia, e via de consequência, nulo é o leilão extrajudicial designado, que culminou na arrematação do imóvel.

4. Considerando que a matéria foi exaustiva mente analisada nos autos, mostra-se infundado o pedido de prequestionamento. Apelação cível parcialmente provida (e-STJ, fl. 676).

Os embargos de declaração opostos por BANCO INTER foram rejeitados (e-STJ, fls. 711/719).

Irresignado, BANCO INTER interpôs recurso especial com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, apontando, a par de dissídio jurisprudencial, a violação dos arts. 1.022 do CPC/15 e 26 e 27 da Lei n.º 9.514/9, aduzindo, em síntese, (1) negativa de prestação jurisdicional; e (2) ausência de nulidade, pois solicitou a intimação de SUZANE, por meio de Cartório para que purgasse a mora contratual e, após o decurso do prazo sem qualquer pagamento, certificou tal ato para que, posteriormente, consolidasse a propriedade em favor do credor fiduciário.

O recurso não foi admitido pelo TJGO (e-STJ, fls. 825/827).

Nas razões do presente agravo, BANCO INTER alegou que não incidem os óbices apontados na decisão de inadmissibilidade.

Foi apresentada contraminuta.

Nesta Corte, conheci do agravo para conhecer em parte do apelo especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, nos termos da decisão monocrática da minha relatoria, assim indexada:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCP. AÇÃO ANULATÓRIA. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI 9.514/97. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DOMINANTE DESTA CORTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 863).

Nas razões do presente agravo interno, o BANCO INTER defendeu a tese de que não há qualquer previsão legal que determine a intimação pessoal da devedora acerca da data, hora e local de realização dos leilões extrajudiciais designados.

Não houve impugnação (e-STJ, fl. 882).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece acolhimento.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCP, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado

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.

Neste agravo interno, o BANCO INTER, alegou, em síntese, que não há qualquer previsão legal que determine a intimação pessoal da devedora acerca da data, hora e local de realização dos leilões extrajudiciais designados.

Entretanto, a linha argumentativa apresentada é incapaz de evidenciar o desacerto da decisão unipessoal, que está em consonância com a atual jurisprudência desta Corte.

Do procedimento para alienação em hasta extrajudicial

Na hipótese, conforme ressaltado no julgado agravado, o acórdão recorrido decidiu em desconformidade com precedentes desta Corte Superior.

Isso porque, nos termos da jurisprudência do STJ, nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei n.º 9.514/97, ainda que realizada a regular notificação do devedor para a purgação da mora, é indispensável a sua renovação por ocasião da alienação em hasta extrajudicial, nos termos das ementas adiante reproduzidas:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI 9.514/97. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. FACULDADE DE PURGAÇÃO DA MORA. NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTES ESPECÍFICOS.

1. Em julgados relativos ao tema, o Superior Tribunal de Justiça asseverou ser *necessária a intimação do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, prevista no Decreto-Lei 70/66, mesmo nos casos dos contratos regidos pela Lei 9.514/97.*

(...)

3. Agravo interno provido, determinando-se a conversão em recurso especial.

(AgRg no REsp 1.481.211/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Quarta Turma, DJe 8/11/2017 - sem destaque no original)

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 1.367.704/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, j. 4/8/2015, DJe 13/8/2015 - sem destaque no original)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATACÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE.

1. 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.

2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/97.

3. **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.**

4. Recurso especial provido.

(REsp 1.447.687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 21/8/2014, DJe 8/9/2014 - sem destaque no original)

Dessarte, por ser reconhecida a necessidade de notificação do devedor da realização da alienação extrajudicial do imóvel, é de se deferir o pedido de suspensão do leilão extrajudicial ou, caso já tenha ocorrido, que se interrompa a prática dos atos subsequentes até a superveniência da sentença.

Nesse contexto, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido pelos seus próprios fundamentos.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO.**

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.095.043 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0085664-4

Número de Origem:

523480476 52348047620198090051

Sessão Virtual de 20/09/2022 a 26/09/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO INTER S.A.

ADVOGADOS : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330

LUCAS WANDERLEY DE FREITAS - MG118906

AGRAVADO : SUZANE RODRIGUES DE ARAUJO

ADVOGADO : MAGNO ESTEVAM MAIA - GO024958

INTERES. : TIAGO PEZSHKZAD DE SOUSA

INTERES. : PATRICIA MORAIS DE MENEZES PEZSHKZAD

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO,
NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BANCO INTER S.A.

ADVOGADOS : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330

LUCAS WANDERLEY DE FREITAS - MG118906

AGRAVADO : SUZANE RODRIGUES DE ARAUJO

ADVOGADO : MAGNO ESTEVAM MAIA - GO024958

INTERES. : TIAGO PEZSHKZAD DE SOUSA

INTERES. : PATRICIA MORAIS DE MENEZES PEZSHKZAD

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/09/2022 a 26/09/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de setembro de 2022