

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.733.777 - SP (2018/0077288-8)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**RECORRENTE** : CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO S/A - EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**RECORRENTE** : J.S.LOURENCO AGRICOLA S/A  
**ADVOGADOS** : SIDNEY PEREIRA DE SOUZA JUNIOR E OUTRO(S) -  
SP182679  
MARCOS HOKUMURA REIS - SP192158  
GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI - SP276388  
DANIANI RIBEIRO PINTO - SP191126  
**RECORRIDO** : BANCO VOTORANTIM S.A.  
**ADVOGADOS** : KONSTANTINOS JEAN ANDREOPOULOS - SP131758  
MARCIAL HERCULINO DE HOLLANDA FILHO (EM CAUSA  
PRÓPRIA) E OUTROS - SP032381  
RAFAEL BARROSO FONTELLES - RJ119910  
MARCO AURÉLIO DE HOLLANDA - SP270967

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA PURGAR A MORA FRUSTRADA. RECUSA INJUSTIFICADA DE RECEBER INTIMAÇÃO. INTIMAÇÃO POR EDITAL QUE SE JUSTIFICA. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. DEMAIS VIOLAÇÕES A DISPOSITIVOS LEGAIS NÃO CONFIGURADAS.

1. Se o devedor fiduciante se escusa, por diversas vezes, de receber as intimações para purgar a mora em seu endereço comercial, conforme expressamente indicado no contrato de alienação fiduciária de imóvel, induzindo os Correios a erro ao indicar possível mudança de domicílio que nunca existiu, não há óbice à sua intimação por edital.
2. Em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante.
3. Apenas a partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal.
4. No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, não há que se falar em nulidade devido à falta de intimação dos devedores da data de realização do leilão.
5. Recurso especial a que se nega provimento.

**ACÓRDÃO**

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Dr(a). GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI, pela parte RECORRENTE:  
CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO S/A

Dr(a). GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI, pela parte RECORRENTE:  
J.S.LOURENCO AGRICOLA S/A

Brasília (DF), 17 de outubro de 2023 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2018/0077288-8      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.733.777 / SP**

Número Origem: 11217009220158260100

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 05/09/2023

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
RECORRENTE : J.S.LOURENCO AGRICOLA S/A  
ADVOGADOS : SIDNEY PEREIRA DE SOUZA JUNIOR E OUTRO(S) - SP182679  
MARCOS HOKUMURA REIS - SP192158  
GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI - SP276388  
DANIANI RIBEIRO PINTO - SP191126  
RECORRIDO : BANCO VOTORANTIM S.A.  
ADVOGADOS : KONSTANTINOS JEAN ANDREOPOULOS - SP131758  
MARCIAL HERCULINO DE HOLLANDA FILHO (EM CAUSA PRÓPRIA) E  
OUTROS - SP032381  
RAFAEL BARROSO FONTELLES - RJ119910  
MARCO AURÉLIO DE HOLLANDA - SP270967

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação da Sra. Ministra Relatora.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2018/0077288-8      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.733.777 / SP**

Número Origem: 11217009220158260100

PAUTA: 05/09/2023

JULGADO: 12/09/2023

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
RECORRENTE : J.S.LOURENCO AGRICOLA S/A  
ADVOGADOS : SIDNEY PEREIRA DE SOUZA JUNIOR E OUTRO(S) - SP182679  
MARCOS HOKUMURA REIS - SP192158  
GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI - SP276388  
DANIANI RIBEIRO PINTO - SP191126  
RECORRIDO : BANCO VOTORANTIM S.A.  
ADVOGADOS : KONSTANTINOS JEAN ANDREOPOULOS - SP131758  
MARCIAL HERCULINO DE HOLLANDA FILHO (EM CAUSA PRÓPRIA) E  
OUTROS - SP032381  
RAFAEL BARROSO FONTELLES - RJ119910  
MARCO AURÉLIO DE HOLLANDA - SP270967

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação da Sra. Ministra Relatora.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2018/0077288-8      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.733.777 / SP**

Número Origem: 11217009220158260100

PAUTA: 10/10/2023

JULGADO: 10/10/2023

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
RECORRENTE : J.S.LOURENCO AGRICOLA S/A  
ADVOGADOS : SIDNEY PEREIRA DE SOUZA JUNIOR E OUTRO(S) - SP182679  
MARCOS HOKUMURA REIS - SP192158  
GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI - SP276388  
DANIANI RIBEIRO PINTO - SP191126  
RECORRIDO : BANCO VOTORANTIM S.A.  
ADVOGADOS : KONSTANTINOS JEAN ANDREPOULOS - SP131758  
MARCIAL HERCULINO DE HOLLANDA FILHO (EM CAUSA PRÓPRIA) E  
OUTROS - SP032381  
RAFAEL BARROSO FONTELLES - RJ119910  
MARCO AURÉLIO DE HOLLANDA - SP270967

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação da Sra. Ministra Relatora.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.733.777 - SP (2018/0077288-8)**

**RELATÓRIO**

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de recurso especial interposto por JS Lourenço Agrícola S/A e Construtora Gomes Lourenço S/A, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que, em ação de anulação de leilão extrajudicial para venda de imóvel alienado fiduciariamente, negou provimento à sua apelação, mantendo a sentença de improcedência, por entender ter sido respeitado, no caso, o procedimento previsto na Lei 9.514/97.

Alegam as recorrentes, em síntese, que o acórdão recorrido violou os artigos 6º, 369, 370 e 1.022, II, do CPC, os artigos 24, IV, 26, §§ 3º e 4º, e 27 e § 4º, da Lei 9.514/97, os artigos 186, 187, 402, 422 e 927 do Código Civil, além dos artigos 42 e 940 do CDC.

Sustentam que houve violação ao art. 1.022, II, do CPC, uma vez que o acórdão recorrido não teria apreciado, corretamente, os seus embargos de declaração.

Afirmam, ainda, que o acórdão teria violado os artigos 6º, 369 e 370 do CPC, porque ratificou, indevidamente, decisão de primeira instância que indeferiu o seu pedido de produção de prova pericial e testemunhal.

Asseveram, ademais, que houve inequívoca afronta ao artigo 26, §§ 3º e 4º, Lei 9.514/97, uma vez que o acórdão "manteve intacta a intimação editalícia feita pelo recorrido, como se o procedimento extrajudicial tivesse ocorrido de forma regular".

Apontam, neste ponto, a existência de dissídio jurisprudencial, uma vez que a jurisprudência do STJ seria no sentido de que, em caso de insucesso da intimação efetuada por Cartório, isso não autoriza a intimação por edital, a qual só poderia ocorrer após o esgotamento de todos os meios possíveis de intimação pessoal.

Informam, também, que houve ofensa ao art. 27 da Lei 9.514/97, uma vez que não teriam sido intimadas pessoalmente da data do leilão extrajudicial.

Quanto a essa questão, também indicam a existência de dissídio jurisprudencial, uma vez que esta Corte tem exigido a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data da realização do leilão extrajudicial, visto que, até o momento da assinatura do termo de arrematação, seria possível purgar a mora.

Aduzem, ainda, que o acórdão recorrido teria violado os artigos 24, VI, e 27 § 4º, da Lei 9.514/97, pois manteve o leilão que alienou a Fazenda Primavera a preço vil, o qual fora apurado três anos antes da data da arrematação.

Alegam, no mais, violação aos artigos 186, 187 e 927 do CC e artigos 42 e 940 do CDC, uma vez que o acórdão recorrido teria autorizado cobrança abusiva de

# *Superior Tribunal de Justiça*

dívida.

Por fim, sustentam ter havido ofensa aos artigos 187, 402 e 422 do CC, uma vez que o tribunal de origem não teria apreciado o seu pedido de pagamento de lucros cessantes.

Contrarrazões às fls. 1214/1225, sustentando o não conhecimento do recurso especial, em face dos óbices das Súmulas 5 e 7, ausência de impugnação aos fundamentos do acórdão recorrido e ausência de demonstração do dissídio nos termos legais e regimentais. Se superada a fase de conhecimento, pede o recorrido o não provimento do recurso, descrevendo as cinco tentativas de notificação dos devedores pelo Registro de Imóveis de Cáceres, no endereço do contrato, bem como por meio de notificação pessoal pelo oficial registrador e notário na Fazenda Primavera (e-STJ fl. 1221).

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.733.777 - SP (2018/0077288-8)

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**RECORRENTE** : CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO S/A - EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**RECORRENTE** : J.S.LOURENCO AGRICOLA S/A  
**ADVOGADOS** : SIDNEY PEREIRA DE SOUZA JUNIOR E OUTRO(S) -  
SP182679  
MARCOS HOKUMURA REIS - SP192158  
GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI - SP276388  
DANIANI RIBEIRO PINTO - SP191126  
**RECORRIDO** : BANCO VOTORANTIM S.A.  
**ADVOGADOS** : KONSTANTINOS JEAN ANDREOPOULOS - SP131758  
MARCIAL HERCULINO DE HOLLANDA FILHO (EM CAUSA  
PRÓPRIA) E OUTROS - SP032381  
RAFAEL BARROSO FONTELLES - RJ119910  
MARCO AURÉLIO DE HOLLANDA - SP270967

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA PURGAR A MORA FRUSTRADA. RECUSA INJUSTIFICADA DE RECEBER INTIMAÇÃO. INTIMAÇÃO POR EDITAL QUE SE JUSTIFICA. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. DEMAIS VIOLAÇÕES A DISPOSITIVOS LEGAIS NÃO CONFIGURADAS.

1. Se o devedor fiduciante se escusa, por diversas vezes, de receber as intimações para purgar a mora em seu endereço comercial, conforme expressamente indicado no contrato de alienação fiduciária de imóvel, induzindo os Correios a erro ao indicar possível mudança de domicílio que nunca existiu, não há óbice à sua intimação por edital.
2. Em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante.
3. Apenas a partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal.
4. No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, não há que se falar em nulidade devido à falta de intimação dos devedores da data de realização do leilão.
5. Recurso especial a que se nega provimento.

**VOTO**

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):** No presente caso, os recorrentes buscam a anulação de leilão extrajudicial para venda de imóvel alienado fiduciariamente, pretensão esta rejeitada em primeira e segunda instâncias.

Passo à análise dos dispositivos legais tidos por violados, iniciando por aqueles em que também há indicação de dissídio jurisprudencial, visto que são os de maior relevância para o caso.

**I. VIOLAÇÃO E DISSÍDIO REFERENTE AO ART. 26 DA LEI 9.514/97**

Inicialmente, analiso as alegações de que haveria dissídio jurisprudencial e violação referentes ao artigo 26 da Lei 9.514/97, o qual transcrevo abaixo, na parte que aqui interessa:

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.

**§ 1º 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.**

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

**§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com**

**aviso de recebimento.**

**§ 3o-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)**

§ 3o-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3o-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

**§ 4o Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)**

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

**§ 7o Decorrido o prazo de que trata o § 1o sem a purgação**

**da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)**

§ 8o O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

No tocante ao art. 26 da Lei 9.514/97, os recorrentes alegam que o acórdão recorrido teria violado o dispositivo em questão, pois teria considerado ter sido válida a intimação por edital realizada no caso, mesmo sem terem sido esgotados todos os meios possíveis de intimação pessoal e, ademais, teria divergido de precedentes da Terceira Turma no REsp 1.363.405/RS, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso de Sanseverino, e no REsp 1.367.179 /RS, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, bem como na Apelação 1.161.298-5, de relatoria da Desembargadora Denise Antunes, do Tribunal de Justiça do Paraná.

Quanto ao REsp 1.363.405/RS, registro que não é possível reconhecer a existência do dissídio jurisprudencial, uma vez que a questão foi apreciada por decisão singular e este Tribunal exige, para que se configure a divergência, a ocorrência de julgamento por órgão colegiado (REsp n. 324.125/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/2/2009, DJe de 26/2/2009).

Ademais, no que se refere ao REsp 1.367.179 /RS, não há similitude fática que autorize o reconhecimento do dissídio. Cito, abaixo, a ementa do acórdão apontado como paradigma:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. INTIMAÇÃO DO FIDUCIANTE. PURGAÇÃO DA MORA. INTIMAÇÃO POR EDITAL. ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO DO MUTUÁRIO. NECESSIDADE.

**1. A exemplo do que ocorre nos procedimentos regidos pelo Decreto-Lei nº 70/66 e pelo Decreto-Lei nº 911/69, a validade da intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel,**

**regrado pela Lei nº 9.514/97, pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor.**

**2. No caso dos autos, o próprio contrato de financiamento firmado entre as partes indicava o endereço residencial do mutuário, que foi ignorado para fins de intimação pessoal.**

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.367.179/SE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/6/2014, DJe de 16/6/2014.)

Note-se que, no acórdão em questão, considerou-se inválida a intimação do devedor fiduciante, pessoa física, por edital, porque ele não teria sido procurado em seu endereço residencial.

No presente caso, ao contrário, conforme esclarecido em sentença (e-STJ fls. 962), os recorrentes, pessoas jurídicas, tiveram intimações enviadas para o endereço da sua sede (Rua Antônio Ramiro da Silva, 250, Jardim do Lago, São Paulo/SP), constante do contrato de alienação fiduciária (fls. 680/739).

Note-se que, sendo completamente distintos os casos em questão, não há como reconhecer a divergência jurisprudencial entre os acórdãos mencionados.

Pelo mesmos motivos, não há como reconhecer dissídio com relação ao acórdão proferido na Apelação 1.161.298-5, de relatoria da Desembargadora Denise Antunes, do TJPR, uma vez que a situação de fato era distinta desta.

Registro que, no caso da Justiça do Paraná, considerou-se inválida a intimação por edital das empresas envolvidas, uma vez que, antes disso, tentou-se a sua intimação pessoal no endereço residencial do seus sócios, e não no seu endereço comercial, como seria o certo.

Na hipótese dos autos, ao contrário, como visto, as tentativas de intimação das empresas recorrentes foram feitas em seu endereço comercial, não havendo como este Tribunal reconhecer a semelhança entre os casos em questão.

Superada a análise do dissídio, quanto à tese de que teria sido violado o § 4º do art. 26 da Lei 9.514/97, também não há como prosperar.

Isto porque, da leitura do dispositivo, verifica-se que, após tentativa frustrada de intimação pessoal do devedor fiduciante, ele autoriza, expressamente, a sua intimação por edital, caso o devedor se encontre em local ignorado, incerto ou inacessível.

No caso, conforme indicado na sentença (fl. 962), após expedição de cinco cartas com aviso de recebimento para fins de intimação das recorrentes no endereço indicado no contrato, todas devolvidas com a indicação de que "mudou-se", houve tentativa de intimação dos sócios na própria Fazenda Primavera, que era objeto

da alienação fiduciária, mas também sem sucesso (fl. 739).

Note-se que a informação prestada aos Correios de que as empresas recorrentes teriam se mudado da Rua Antônio Ramiro da Silva, 250, Jardim do Lago, São Paulo/SP, é falsa, haja vista que, ao lançar o endereço em *site* de pesquisa da *internet*, há indicação expressa de que lá ainda é a sede da Construtora Gomes Lourenço.

Sendo assim, constatado que as recorrentes se esquivaram, por diversas vezes, a receber as intimações para purgar a mora em seu endereço comercial, conforme expressamente indicado no contrato de alienação fiduciária, induzindo os Correios a erro ao indicar possível mudança de domicílio que nunca existiu, não há óbice à intimação por edital.

## **II. VIOLAÇÃO E DISSÍDIO REFERENTE AO ART. 27 DA LEI 9.514/97**

Passo, agora, a analisar as alegações de dissídio e violação relativos ao art. 27 da Lei 9.514/97, por não terem as empresas recorrentes sido pessoalmente intimadas da data do leilão extrajudicial. Cito, abaixo, o referido dispositivo, inclusive, com suas modificações mais recentes:

**Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.**

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 1o Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das

contribuições condominiais.

**§ 2o-A. 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)**

§ 2o-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2o deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

**§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o**

disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

No tocante ao art. 27 da Lei 9.514/97, as recorrentes alegam que o acórdão do TJSP teria violado o dispositivo em questão, pois teria considerado não ser necessária a intimação do devedor fiduciante acerca da data de realização do leilão extrajudicial e, ademais, teria divergido de precedente da Terceira Turma no REsp 1.447.687/DF, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Boas Cueva.

No que se refere ao REsp 1.447.687/DF, verifico que o dissídio jurisprudencial foi devidamente comprovado neste caso. Cito, abaixo, a ementa do acórdão apontado como paradigma:

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.**

# *Superior Tribunal de Justiça*

4. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.447.687/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/8/2014, DJe de 8/9/2014.)

Registro que, no âmbito da Terceira Turma deste Tribunal, essa questão já se encontra, de fato, pacificada, porém, o entendimento que vem sendo adotado merece, ao meu sentir, com a devida vênia, ser revisto, ao menos, para fins de fixação de marco temporal, a partir de quando passou a ser, de fato, exigida a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão do bem imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária.

Saliento que essa exigência de intimação da data do leilão só passou a existir a partir da entrada em vigor da Lei 13.465/2017, que incluiu alguns parágrafos no art. 27 da Lei 9.514/97, que rege a alienação fiduciária de coisa imóvel.

Até então, a lei de regência não impunha essa obrigatoriedade de intimação da data do leilão e essa falta de previsão não se deu, ao contrário do que possa parecer, por falha do legislador, mas sim porque, em se tratando de contrato de alienação fiduciária, caso o devedor não se manifeste após ser intimado para purgar a mora, a propriedade se consolida, automaticamente, em nome do credor fiduciário, conforme previsto no art. 26 da Lei 9.514/97.

Ou seja, no momento da realização do leilão, o bem já não mais pertence ao devedor fiduciante, sendo este o motivo pelo qual a redação originária da lei não fez menção à necessidade de sua intimação pessoal do leilão.

Os precedentes da Terceira Turma, inclusive o invocado como paradigma, apontam como fundamento legal para a exigência da intimação da data do leilão o Decreto-lei 70/66.

Reconheço que a Lei 9.514/97 previu, em seu art. 39, originalmente, que as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-lei 70/66 seriam aplicáveis às operações de crédito nela previstas, porém, entendo que, desde o início, essa aplicação só poderia acontecer naquilo em que o Decreto-lei 70/66 fosse compatível com o instituto da alienação fiduciária.

Observo, ainda, que sequer existe, nos dispositivos do Decreto-lei 70/66 regentes da execução extrajudicial de dívida hipotecária, a exigência de intimação do devedor acerca da data dos leilões, mas apenas a notificação para a purgação da mora (arts. 31 e 32).

No caso da execução extrajudicial de dívida garantida por hipoteca regida pelo Decreto-lei 70/66, a necessidade de intimação da data dos leilões decorre de criação jurisprudencial.

Tal exigência, surgida da jurisprudência, justifica-se porque o Decreto-lei

# *Superior Tribunal de Justiça*

70/66, ao reger contratos de hipoteca imobiliária, determina que, não tendo o devedor purgado a mora, o bem será levado a leilão, antes mesmo da transferência da sua propriedade.

Em se tratando de hipoteca, portanto, até o fim da execução, o bem continua no patrimônio do devedor inadimplente.

Diversamente, no caso da alienação fiduciária, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário (Lei 9.514/97, art. 26). O leilão extrajudicial terá por objeto, portanto, imóvel de propriedade do credor.

Ressalto que as mudanças trazidas ao ordenamento jurídico brasileiro pela Lei 9.514/97, que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, vieram no intuito, exatamente, de facilitar, em caso de inadimplência, a recuperação do crédito pelo financiador e, nessa perspectiva, é preciso que o Judiciário, ao aplicar a legislação ao caso concreto, tenha em mente as diferenças inerentes a cada um desses institutos de direito real (hipoteca x alienação fiduciária), de modo a não prejudicar a sua essência e a não gerar insegurança entre credores no mercado financeiro e imobiliário.

Atualmente, é importante registrar que a Lei 13.465/2017, alterando o art. 39 da Lei 9.514/97, já esclareceu que as disposições do Decreto-lei 70/66 só se aplicam "aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca", afastando, portanto, a possibilidade de sua incidência nos contratos de alienação fiduciária.

Isso se explica porque, como já visto acima, a razão para o surgimento da alienação fiduciária foi justamente facilitar a recuperação creditícia, dando ao financiador alternativas à hipoteca, a qual já não mais resguardava os seus direitos a contento, haja vista o prolongado processo de execução e o fato de que a sua preferência creditícia somente se confirmava se não houvesse créditos trabalhistas ou fazendários a serem pagos anteriormente.

A propósito do tema, o Professor Frederico Henrique Viegas de Lima, da Universidade de Brasília, assim escreveu no livro "Da Alienação Fiduciária em Garantia de Coisa Imóvel":

"Para Garcia Urbano, os fatores que levaram ao descrédito da hipoteca são vários, tais como a lentidão dos atos preparatórios para sua constituição, seu custo elevado e intervenção do Estado nas relações que disciplinam este direito real de garantia. Se aliarmos tudo isto aos problemas existentes na eventual fase executiva, percebemos que os financiadores lançam mão de outras espécies de garantia de crédito, mesmo de direito obrigacional,

premidos pela dinâmica da vida econômica.

Porém, para o atendimento dos anseios da população, nas operações de crédito imobiliário, é indispensável uma garantia eficiente para atender às necessidades da sociedade atual, visando fundamentalmente à rapidez na liberação e recuperação creditícia, o baixo custo na sua constituição e nos procedimentos indispensáveis para o retorno do investimento, tudo tendente à reafirmação do princípio da autonomia privada. Neste sentido, muitas vezes as tradicionais garantias revelam-se ineficientes, tornando a relação jurídica desequilibrada e pouco atraente para quem deseja investir seu capital.

Para confirmar tal assertiva, basta tomar como exemplo a execução da garantia hipotecária. No nosso universo jurídico, como em outros países, trata-se de um procedimento extremamente demorado e oneroso, o que inviabiliza a própria concessão do crédito, sendo constantemente apontado como um dos fatores que vêm contribuindo para impedir a expansão da política habitacional.

Tradicionalmente, a hipoteca sempre foi um dos direitos reais mais utilizados - se não o mais - para a garantia de crédito de valor considerável.

[...]

Porém, o modelo usual de hipoteca existente no direito brasileiro é incapaz de dotar os negócios imobiliários da rapidez indispensável, requerida em economia de escala como solução para recuperação do crédito concedido, caso exista impontualidade do devedor, a que se deve aliar o descrédito de duas características dos direitos reais em geral, a sequela e a prevalência, - na dicção de Oliveira de Ascenção -, como capazes de reforçar a obrigação realizada em favor do credor.

Nas hipotecas, identificamos a ocorrência de problemas em três momentos distintos. Tanto na fase prévia à constituição do direito, ou seja, na fase pré-contratual, como durante a pendência da obrigação principal e a existência do direito real em garantia e também na fase de execução.

**As execuções hipotecárias são procedimentos judiciais infundáveis, arrastando-se nos foros judiciais por anos a fio**

[...]

Fruto deste cenário, surge a alienação fiduciária em garantia na legislação de mercado de capitais, a Lei 4.728/65, em seu art. 66, ganhando autonomia com a edição do Decreto-lei 911/69.

[...]

Em 1997, por iniciativa do Poder Executivo, tramitou o Projeto de Lei 3.242, que se converteu, em 20.11.1997, na Lei 9.514, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa móvel e dá outras providências.

[...]

Com o surgimento deste novo direito real, busca-se um mecanismo capaz de possibilitar a rápida recuperação do crédito imobiliário concedido, sem os inconvenientes originários das garantias reais até então existentes, pois, por regra geral, estas são prestadas sem que haja a necessidade da transferência, para o credor, da coisa dada em garantia. Portanto, no modelo tradicional que experimentamos até hoje, não existe a transferência da propriedade para a constituição da garantia real, fazendo com que a posse, sob a modalidade de posse direta, e a propriedade do bem, dado em garantia, permaneçam com o devedor, que não será privado de sua utilização no caso de inadimplemento, até o término do procedimento de expropriação forçosa."

(LIMA, Frederico Henrique Viegas de., Da Alienação Fiduciária em Garantia de Coisa Imóvel. 4 ed. Curitiba: Juruá, 2009, p. 40-54.)

Feitas essas considerações, entendo, portanto, em resumo, que, em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não lhe pertencia.

A partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal, passando também a ser assegurado ao devedor fiduciante, até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas relativos à consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão (§§ 2º-A e 2º-B do art. 27).

No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, não há que se falar em nulidade por suposta falta de intimação dos devedores da data de realização do leilão.

Afasto, portanto, a alegação de que o acórdão recorrido teria violado o art. 27 da Lei 9.514/97, na redação vigente na época dos fatos.

### **III. VIOLAÇÃO AO ART. 24 DA LEI 9.514/97**

No que se refere à suposta violação ao art. 24 da Lei 9.514/97, uma vez que o acórdão recorrido teria ratificado leilão que alienou a Fazenda Primavera a preço vil, não há como prosperar. Assim dispõe o art. 24, da Lei 9.514/97:

**Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:**

**I - o valor do principal da dívida;**

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

**VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;**

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Note-se que, no contrato celebrado entre as partes (fls. 115/123), neste caso, há indicação expressa, em sua cláusula primeira, do valor do bem (R\$ 6.480.000,00), que é o valor que deveria ser utilizado como base para o leilão (cláusula 17), como efetivamente aconteceu (fl. 505), não havendo que se falar, na hipótese dos autos, em venda a preço vil.

A propósito, o acórdão recorrido confirma que o contrato determinava previamente a possibilidade de leilão, as condições e valores para venda, tendo o valor da alienação seguido à premissa pactuada (e-STJ fl. 1.097).

Ainda que assim não fosse, não cabe recurso especial para interpretação

de cláusula contratual, nos termos da Súmula 5 do STJ.

#### **IV. VIOLAÇÕES AOS ARTIGOS 6º, 369, 370, 1.022, II, DO CPC**

Quanto à suposta violação ao art. 1.022, II, do CPC, por não ter o Tribunal de Justiça de São Paulo se manifestado sobre a questão do requerimento de dilação de prazo para produção de prova e sobre o fato de que não poderia haver intimação por edital, não há como prosperar o recurso especial, pois, em seu acórdão, o TJSP se manifestou, expressamente, sobre tais questões, indicando que (i) não havia necessidade de dilação probatória, uma vez que as provas produzidas nos autos já eram suficientes à solução da controvérsia; e (ii) que a intimação por edital era possível, haja vista as diversas tentativas de intimação dos autores, ora recorrentes, no endereço indicado no contrato.

No que se refere à suposta violação aos artigos 369 e 370 do CPC, por não ter o juiz de primeira instância acolhido o pedido das partes de dilação probatória, também neste ponto, não merece prosperar o recurso especial, pois, conforme bem destacado pelo TJSP, não havia necessidade de produção de prova testemunhal e pericial para a solução da presente controvérsia. Cabe frisar que o juiz pode indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do § 1º, do art. 370, do CPC.

No mais, quanto à suposta violação ao art. 6º do CPC, por não ter o juiz de primeira instância se norteado pelo princípio da cooperação, registro que não há como prosperar o recurso especial, pois referido dispositivo dirige-se às partes e seus procuradores, e não ao magistrado.

#### **V. VIOLAÇÕES AOS ARTIGOS 186, 187, 402, 422 E 927 DO CC E ARTIGOS 42 E 940 DO CDC**

No que se refere a tais dispositivos legais, considerando que não foram apreciados pelo Tribunal de origem, isto obsta o conhecimento do REsp, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas 282 e 356 do STF e Súmula 211 do STJ.

Ainda que assim não fosse, registro que a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel, em caso de inadimplemento do devedor, aplica-se ao caso a sua legislação específica (Lei 9.514/97), e não o Código Civil ou o Código de Defesa do Consumidor (Tema 1095).

**VI. DISPOSITIVO**

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Tendo o acórdão recorrido sido publicado já na vigência do novo CPC, majoro em 10% (dez por cento) a quantia arbitrada a título de honorários de sucumbência em favor da parte recorrida (fl. 966), nos termos do art. 85, § 11, do mencionado diploma legal.

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0077288-8      PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.733.777 / SP

Número Origem: 11217009220158260100

PAUTA: 10/10/2023

JULGADO: 17/10/2023

### Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
RECORRENTE : J.S.LOURENCO AGRICOLA S/A  
ADVOGADOS : SIDNEY PEREIRA DE SOUZA JUNIOR E OUTRO(S) - SP182679  
MARCOS HOKUMURA REIS - SP192158  
GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI - SP276388  
DANIANI RIBEIRO PINTO - SP191126  
RECORRIDO : BANCO VOTORANTIM S.A.  
ADVOGADOS : KONSTANTINOS JEAN ANDREOPOULOS - SP131758  
MARCIAL HERCULINO DE HOLLANDA FILHO (EM CAUSA PRÓPRIA) E  
OUTROS - SP032381  
RAFAEL BARROSO FONTELLES - RJ119910  
MARCO AURÉLIO DE HOLLANDA - SP270967

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

### SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI, pela parte RECORRENTE: CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO S/A

Dr(a). GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI, pela parte RECORRENTE: J.S.LOURENCO AGRICOLA S/A

### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul

# *Superior Tribunal de Justiça*

Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.