



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

2ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0801416-59.2016.8.12.0014 - Maracaju

Relator designado – Ex.mo(a). Sr(a).Des. Eduardo Machado Rocha

Apelante : Banco Bradesco S.A..

Advogado : Marcelo Morrioni Vieira de Faria (OAB: 9070/MS).

Advogado : Rodrigo Marroni Vieira de Faria (OAB: 16829/MS).

Apelado : Sadi Batista dos Santos.

Advogado : Arion Lemos Prestes (OAB: 9036/MS).

Advogado : Nelson Dias Neto (OAB: 2891/MS).

Interessado : Sandro Kasutpshi Saffran.

Advogado : Samuel Melo Pereira (OAB: 27397/MS).

EMENTA - APELAÇÃO CIVIL – AÇÃO ANULATÓRIA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL DADO EM GARANTIA POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR SOBRE A DESIGNAÇÃO DA HASTA PÚBLICA – NECESSIDADE – ENTENDIMENTO PACIFICADO DO STJ – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Conforme entendimento sufragado pelo STJ, nos casos de inadimplência do devedor fiduciante, é necessária a sua intimação pessoal acerca da data da realização do leilão extrajudicial, tendo em vista que até a assinatura do auto de arrematação, é possível a purgação da mora.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os(as) magistrados(as) do(a) 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por maioria, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do 1º vogal, vencido o relator e o 2º vogal. Julgamento realizado nos moldes do art. 942 do CPC.

Campo Grande, 5 de novembro de 2024

Des. Eduardo Machado Rocha

Relator designado



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo.

Banco Bradesco S/A interpõe apelação cível contra a sentença proferida pela Segunda Vara da Comarca de Maracaju, que, nos autos da ação declaratória e anulatória, movida por Sadi Batista dos Santos em face do apelante, assim decidiu:

“Ante o exposto, consideradas as particularidades do caso, resolvo o mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, JULGANDO:

- IMPROCEDENTES os pedidos formulados por Sandra Regina Dutra nos autos n.º 0801068-07.2017.8.12.0014;

- IMPROCEDENTES os pedidos formulados por Sadi Batista dos Santos nos autos 0801416-59.2016.8.12.0014, no que diz respeito à revisão de cláusulas contratuais e à consolidação da propriedade do bem imóvel em favor do credor fiduciário;

- PROCEDENTE o pedido formulado por Sadi Batista dos Santos nos autos 0801416-59.2016.8.12.0014, no que diz respeito ao leilão extrajudicial, para o fim de TORNAR NULO os atos do leilão extrajudicial do imóvel matriculado sob o n.º 16.238, junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Maracajú-MS e, de consequência, determinar o cancelamento da averbação da alienação realizada à pessoa de Sandro Kasutoshi Saffran (arrematante). Expeça-se o necessário.”

Em suas razões recursais, o apelante defende que foram atendidos todas os requisitos legais necessários para a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não havendo falar em ilegalidade na consolidação ou do leilão extrajudicial realizado.

Argumenta que é dispensável a intimação pessoal do devedor quanto aos procedimentos de leilão, visto que já havia sido devidamente intimado para realizar a purgação da mora, caso houvesse interesse, o que não ocorreu por parte do devedor fiduciante.

Desataca que, quando da realização do procedimento de consolidação do imóvel já mencionado, bem como quando da realização dos leilões, não havia, na Lei 9.514/97, nenhuma determinação para a intimação pessoal dos apelados, quanto ao leilão a ser realizados, sendo que tal determinação foi incluída na Lei 9.514/97 somente após a realização do procedimento de consolidação do imóvel, e após a realização dos leilões.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Ressalta que, mesmo não existindo determinação expressa na Lei já citada para intimação pessoal do apelado, o banco apelante, procedeu a publicação do edital dos leilões do imóvel, em Jornal de grande circulação, bem como publicou o mesmo na Internet, conforme se vê dos documentos juntados ao feito.

Aduz, com relação aos honorários, que, em discordância ao alegado pelo douto juízo, não houve sucumbência mínima a Sadi Batista, visto que este fora vencido em grande parte de seus pedidos.

Alega que o banco apelante quem saiu vencido neste processo em parte mínima, ou seja, de todos os pedidos do apelado, e conforme asseverados na parte dispositiva da sentença, o banco apelante somente saiu vencido em 01(um) item e ganhador em todos os demais itens, ou seja, restou somente determinada a anulação do leilão extrajudicial realizado em detrimento do imóvel de nº 16.238, de modo que deve ser invertida a condenação da sucumbência de desfavor do apelado na totalidade das custas processuais e honorários advocatícios, ou em pedido alternativo, seja redistribuída a porcentagem de condenação de custas e dos honorários que cabem a cada parte, conforme itens julgados na sentença ora apelada.

Requer, assim, seja dado provimento ao apelo para reformar a sentença, a fim de ser reconhecida como legal o leilão extrajudicial realizado do bem imóvel de nº 16.238 registrado sob o CRI de Maracaju/MS, bem como a alienação do bem a terceiro arrematante, ante a legalidade reconhecida da consolidação do bem dado em garantia. Ainda, requer seja dado provimento ao presente recurso para inverter o ônus da sucumbência ao apelado, pois em detrimento dos pedidos da exordial, a instituição recorrente restou vencida em parte mínima

Contrarrazões às f. 225-230.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

V O T O

O(A) Sr(a). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo. (Relator(a))

Os requisitos de admissibilidade encontram-se presentes. O recurso é tempestivo e o preparo foi recolhido (f. 253). Assim, recebo o recurso em seu efeito suspensivo e devolutivo (art. 1.012 e 1.013 do CPC).



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Banco Bradesco S/A interpõe apelação cível contra a sentença proferida pela Segunda Vara da Comarca de Maracaju, que, nos autos da ação declaratória e anulatória, movida por Sadi Batista dos Santos em face do apelante.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais e o apelante interpôs recurso com as teses relatadas.

Cinge-se a controvérsia em verificar se há nulidade a ser declarada no leilão realizado no imóvel registrado sob o n. 16.238 ante a falta de intimação prévia do devedor.

A sentença, acerca da matéria, assim concluiu:

“(…)

Por fim, resta a análise acerca da legalidade na realização do leilão extrajudicial do bem imóvel matriculado sob o n.º 16.238, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maracajú-MS.

Com efeito, a jurisprudência consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no âmbito do Decreto 70/66 e dos contratos regidos pela Lei 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão extrajudicial, sob pena de nulidade do ato.

(…)

In casu, observa-se que o devedor Sadi Batista dos Santos foi intimado, via edital, pelo Cartório de Registro de Imóveis de Maracajú-MS, para purgar o débito no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário.

Decorrido o prazo sem a purgação do débito, foi realizado o leilão extrajudicial, todavia o devedor não foi intimado pessoalmente da data do referido leilão.

Dessa forma, em decorrência da ausência de intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão extrajudicial referente ao imóvel objeto da presente demanda, deve ser declarada a nulidade da respectiva praça.

Consigne-se que nos termos do art. 34 do Decreto-Lei 70/66, é lícito ao devedor/fiduciante purgar o débito, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação.

(…)

Destarte, não tendo havido a intimação do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial, tirando-lhe a possibilidade de purgar a mora até o momento da assinatura do auto de arrematação, resta evidente que o leilão do bem imóvel restou maculado, deve o ato ser tornado nulo.

Ressalte-se que em relação ao arrematante do bem, eventual prejuízo sofrido deve ser resolvido em ação de indenização por perdas e danos, sendo o caso”.

Apesar do entendimento do Magistrado *a quo*, a sentença deve ser reformada.

Verifica-se que a Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal (Hipoteca/Alienação Fiduciária de Bens Imóveis) foi emitida em 27/03/2013 – f. 18-32.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

À época da pactuação entre as partes, a Lei n. 9.514/97, que rege a matéria, não exigia a prévia intimação do devedor para realização do leilão extrajudicial. Isso porque tal previsão adveio com modificação empreendida inicialmente pela [Lei nº 13.465, de 2017](#) e posteriormente pela [Lei nº 14.711, de 2023](#). Confira:

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

(...)

~~§ 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-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

(...)

Ou seja, quando da assinatura do instrumento contratual entre as partes (e inclusive quando da realização do leilão extrajudicial), a lei de regência até então não impunha essa obrigatoriedade de intimação da data do leilão e essa falta de previsão não se deu 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

Melhor explicitando, 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.

O entendimento acima exposto acerca da impossibilidade de aplicação retroativa da lei nova a contratos celebrados anteriormente foi adotado no julgamento do **REsp 1733777/SP**, cuja ementa abaixo transcrevo:

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



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

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.

(STJ. REsp n. 1.733.777/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023, DJe de 23/10/2023.)

Importa destacar, 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 – já revogados).

Dessa forma, uma vez regularmente consolidada a propriedade do bem em favor do credor, como reconhecido em sentença, não há que se falar em necessidade de intimação do devedor, ora apelado, previamente à realização do leilão extrajudicial, eis que inexistente tal exigência na lei vigente à época.

Assim, a sentença deve ser reformada para julgar improcedente o pedido de Sadi Batista dos Santos de tornar nulo os atos do leilão extrajudicial do imóvel matriculado sob o n.º 16.238.

Dispositivo

Ante o exposto, voto por conhecer do recurso interposto e **dar-lhe provimento para julgar improcedente o pedido de Sadi Batista dos Santos de tornar nulo os atos do leilão extrajudicial do imóvel matriculado sob o n.º 16.238.**

Por consequência, considerando que a parte autora restou vencida em seus pedidos iniciais, inverte os ônus sucumbenciais e a condeno ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, em consonância com o disposto no artigo 85, § 2º, do Código de



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Processo Civil, cuja exigibilidade fica suspensa em virtude dos benefícios da justiça gratuita que ora lhe é deferido, conforme pleiteado em inicial.

O Sr. Des. Eduardo Machado Rocha (1º Vogal)

Peço vênia ao e. Relator para divergir do seu entendimento.

Com efeito, a Lei nº 9.514/97, que versa sobre o sistema de financiamento imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, estabelece em seu artigo 26 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.

§ 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 (...).

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

(...)

§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico."

Sobre a intimação pessoal do devedor acerca do leilão extrajudicial, o STJ já sedimentou pela sua necessidade, vejamos:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. AUSÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. EQUIDADE. FIXAÇÃO. NÃO CABIMENTO. VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA. ART. 85, § 2º, DO CPC. REGRA GERAL.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no tocante à 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 n. 2.029.859/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

Analisando os autos, constato que a parte autora não fora intimada pessoalmente acerca da data, hora e local do leilão realizado, razão pela qual deve ser mantida a sentença que declarou a nulidade da respectiva praça.

Pelo exposto, peço vênias ao e. Relator para negar provimento ao recurso.

Nos termos do art. 85, §11 do CPC, majoro os honorários recursais para 12% sobre o valor da causa.

É como voto.

O Sr. Des. Nélio Stábile (2º Vogal)

Acompanho o voto do relator.

O Sr. Des. Ary Raghiant Neto (3º Vogal)

Acompanho o voto da divergência.

O Sr. Des. José Eduardo Neder Meneghelli (4º Vogal)

Acompanho o voto da divergência.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR MAIORIA, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO 1º VOGAL, VENCIDO O RELATOR E O 2º VOGAL. JULGAMENTO REALIZADO NOS MOLDES DO ART. 942 DO CPC.

Presidência do(a) Ex.mo(a). Sr(a). Des. Ary Raghiant Neto

Relator(a), o(a) Ex.mo(a). Sr(a). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo

Tomaram parte no julgamento os(as) Ex.mos(as). Srs(as). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo, Des. Eduardo Machado Rocha, Des. Nélío Stábile, Des. Ary Raghiant Neto e Des. José Eduardo Neder Meneghelli.

Campo Grande, 5 de novembro de 2024.