



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0801101-03.2018.8.14.0015

APELANTE: JOSE ARIMATEIA DE OLIVEIRA GLIN

APELADO: ITAU S/A

RELATOR(A): Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0801101-03.2018.8.14.0015

COMARCA DE ORIGEM: 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Castanhal/PA

APELANTE: JOSÉ ARIMATEIA DE OLIVEIRA GLIN

ADVOGADOS DO APELANTE: FELIPE SOSSAI DIAS (OAB/PA 30.217), SÁVIA LUANNA MACEDO PAMPLONA DA MATA (OAB/PA 30.096)

APELADO: BANCO ITAÚ S/A

ADVOGADO DO APELADO: RICARDO NEGRÃO (OAB/SP 138.723)

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – INTIMAÇÃO PESSOAL E PUBLICAÇÃO EM JORNAL – REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

I – O contrato de alienação fiduciária é regulado pela Lei n.º 9.514/97, prevendo a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário em caso de inadimplência, após a devida notificação do devedor.

II - 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. Precedente STJ.

III – Constatada a regularidade da notificação do devedor para purgar a mora, bem como do procedimento de consolidação da propriedade e do leilão extrajudicial, não há fundamento para a anulação pretendida pelo apelante.

IV – Sentença mantida. Recurso de apelação desprovido.

RELATÓRIO

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0801101-03.2018.8.14.0015

COMARCA DE ORIGEM: 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Castanhal/PA

APELANTE: JOSÉ ARIMATEIA DE OLIVEIRA GLIN

ADVOGADOS DO APELANTE: FELIPE SOSSAI DIAS (OAB/PA 30.217), SÁVIA LUANNA MACEDO PAMPLONA DA MATA (OAB/PA 30.096)

APELADO: BANCO ITAÚ S/A

ADVOGADO DO APELADO: RICARDO NEGRÃO (OAB/SP 138.723)

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por José Arimateia de Oliveira Glin, inconformado com a sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Castanhal/PA, nos autos da Ação Anulatória ajuizada pelo próprio apelante em face do Banco Itaú S/A.

Na petição inicial, o autor sustentou que celebrou com o banco requerido um contrato de concessão de crédito imobiliário com alienação fiduciária, tendo como objeto um imóvel situado na Travessa França, 2828, bairro Nova Estrela, Castanhal/PA, a ser quitado em 200 (duzentas) prestações mensais. Contudo, diante de dificuldades financeiras, atrasou algumas parcelas do financiamento, sendo surpreendido pela notícia de que seu imóvel foi levado a leilão extrajudicial, sem que tivesse sido devidamente intimado para purgar a mora. Alegou que não foi cientificado das datas dos leilões, o que, segundo alega, constitui vício insanável do procedimento, pleiteando, assim, a nulidade da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e a reintegração do bem ao seu patrimônio.

O banco requerido, Banco Itaú S/A, apresentou contestação, alegando que todas as notificações necessárias foram regularmente realizadas, conforme os ditames da Lei n.º 9.514/97, e que, diante da inércia do devedor, operou-se a consolidação da propriedade do imóvel e a sua consequente

alienação mediante leilão. Argumentou que o apelante foi validamente intimado, conforme certidões emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis, além da publicação do edital de leilão em jornal de grande circulação. Dessa forma, pugnou pela improcedência da ação.

O juízo a quo proferiu sentença, julgando improcedente o pedido autoral, sob o fundamento de que o credor fiduciário seguiu todas as exigências legais para a consolidação da propriedade e para a realização do leilão. Destacou, ainda, que houve notificação válida do devedor para purgar a mora, mas este permaneceu inerte, resultando na alienação extrajudicial do bem. Condenou o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, no montante de R\$ 49.436,00 (quarenta e nove mil quatrocentos e trinta e seis reais), cuja exigibilidade restou suspensa em razão da concessão da gratuidade de justiça.

Inconformado, o autor interpôs recurso de apelação, sustentando, em síntese, que o procedimento de execução extrajudicial foi realizado de forma irregular, haja vista que não foi intimado pessoalmente acerca da data dos leilões extrajudiciais, conforme exigido pelo art. 27, § 2º-A, da Lei n.º 9.514/97. Argumenta que o entendimento jurisprudencial dominante dos tribunais superiores exige a intimação pessoal e eletrônica do devedor fiduciário antes da alienação extrajudicial do imóvel, o que não ocorreu no caso em exame, razão pela qual pleiteia a reforma da sentença e a anulação do leilão extrajudicial.

O Banco Itaú S/A apresentou contrarrazões, aduzindo que o recurso não merece provimento, pois a notificação para purga da mora foi regularmente realizada no endereço constante do contrato, bem como a intimação do devedor para a realização do leilão ocorreu por meio de publicação em jornal de grande circulação. Defende que não há qualquer irregularidade no procedimento adotado e que a sentença proferida pelo juízo a quo deve ser mantida em sua integralidade.

É o relatório.

À secretaria, para inclusão em pauta de julgamento, pelo plenário virtual.

Belém, ____ de _____ de 2025.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

VOTO

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0801101-03.2018.8.14.0015

COMARCA DE ORIGEM: 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Castanhal/PA

ADPEI ANTE: JOSÉ ARIMATEIA DE OLIVEIRA GUIM

APELANTE: JOSE ANIMATEIA DE OLIVEIRA OLIVEIRA

ADVOGADOS DO APELANTE: FELIPE SOSSAI DIAS (OAB/PA 30.217), SÁVIA LUANNA MACEDO PAMPLONA DA MATA (OAB/PA 30.096)

APELADO: BANCO ITAÚ S/A

ADVOGADO DO APELADO: RICARDO NEGRÃO (OAB/SP 138.723)

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

De antemão, verifico que o presente recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

A controvérsia devolvida a este colegiado restringe-se à validade do procedimento de execução extrajudicial e da consequente alienação do imóvel em leilão, especialmente quanto à alegação do apelante de ausência de intimação pessoal e eletrônica para a realização dos leilões.

O contrato firmado entre as partes segue o regramento da Lei n.º 9.514/97, que regula a alienação fiduciária de imóveis em garantia. De acordo com os arts. 26 e 27 dessa legislação, o devedor deve ser notificado para purgar a mora, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, e, posteriormente, o imóvel deve ser levado a leilão.

No caso dos autos, verifica-se que o apelante foi devidamente notificado para purgar a mora, conforme demonstrado pela certidão de intimação emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. No entanto, permaneceu inerte, resultando na consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Quanto à intimação para a realização do leilão extrajudicial, verifica-se que o banco apelado promoveu a publicação do edital em jornal de grande circulação, meio admitido pela jurisprudência como suficiente para suprir eventual ausência de intimação pessoal. Além disso, a própria sentença recorrida destacou a inexistência de vício no procedimento, considerando que a alienação fiduciária respeitou o regramento previsto na Lei n.º 9.514/97.

A intimação da data do leilão, surge com a Lei nº 13.465/2017, que não se aplica no caso em tela, quando o leilão ocorreu em 2016. Nesse sentido, vejamos o julgado do STJ:

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, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, e, posteriormente, o imóvel deve ser levado a leilão.

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: 1733777 SP 2018/0077288-8, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 17/10/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/10/2023)

Diante da regularidade do procedimento adotado pelo credor fiduciário, não há fundamento para a anulação do leilão extrajudicial , razão pela qual a sentença deve ser integralmente mantida.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso de apelação**, nos termos da presente fundamentação .

É como voto.

Belém, ____ de _____ de 2025.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

Belém, 22/04/2025