

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000925-89.2017.8.10.0084

SESSÃO VIRTUAL DA 7ª CÂMARA CÍVEL DE 30 DE JULHO A 06 DE AGOSTO DE 2024

Apelante: BANCO BRADESCO S. A.

Advogado: CLAUDIO KAZUYOSHI KAWASAKI - OAB/SP 122626-A

Apelado: RENATO COELHO ABREU

Advogado: PAULO ROBERTO ALMEIDA - OAB/MA 6395-A

Órgão julgador: 7ª Câmara Cível

Relator: Desembargador GERVÁSIO PROTÁSIO DOS SANTOS JÚNIOR

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. INTIMAÇÃO POR EDITAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. EXCEPCIONALIDADE. NOVO ENDEREÇO DO DEVEDOR CONHECIDO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. ESGOTAMENTO DOS MEIOS ORDINÁRIOS PARA INTIMAÇÃO PESSOAL. NÃO VERIFICAÇÃO. PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO NULO. DESPROVIMENTO DA APELAÇÃO.

I. CASO EM EXAME.

1. Na origem, trata-se de ação anulatória cumulada com revisional de contrato de financiamento que foi julgada parcialmente procedente, com a declaração de nulidade da execução extrajudicial de contrato de alienação fiduciária de imóvel fundada na Lei nº 9.514/1997.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se restou caracterizada a irregularidade da execução extrajudicial promovida com base na Lei nº 9.514/1997 decorrente da nulidade da intimação do devedor fiduciante para purgação da mora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A execução extrajudicial definida pela Lei nº 9.514/1997, referente a contrato de alienação fiduciária de imóvel, prevê, como regra geral, que a intimação do devedor para purgar a mora deve ser pessoal, sendo autorizada a sua notificação por edital somente em hipóteses excepcionais, quando, esgotados os meios para sua localização, encontrar-se em local incerto e não sabido.

4. É nula a execução extrajudicial promovida pelo credor fiduciário que, ciente do atual endereço do devedor fiduciante, promove a sua intimação por edital.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Apelação conhecida e desprovida.

6. Tese de julgamento: “Para a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, somente admite-se a constituição em mora do devedor por edital quando esgotadas as possibilidades de intimação pessoal”.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos de Apelação Criminal nº **0000925-89.2017.8.10.0084**, “unanimemente, a Sétima Câmara Cível negou provimento ao recurso interposto, nos termos do voto do Desembargador Relator”.

Votaram os Senhores Desembargadores Gervásio Protásio dos Santos Júnior (Relator), Josemar Lopes Santos e Márcia Cristina Coelho Chaves.

Funcionou pela Procuradoria Geral de Justiça o Dr. PAULO SILVESTRE AVELAR SILVA.

São Luís/MA, data do sistema

GERVÁSIO Protásio dos SANTOS Júnior

Desembargador Relator

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta pelo Banco Bradesco S. A. pugnando pela reforma da sentença de ID 18740891, proferida pelo Juízo da Comarca de Cururupu/MA, Dr. Douglas Lima da Guia, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial pela parte autora, aqui apelada, para declarar a nulidade do processo executivo extrajudicial do imóvel objeto do contrato de financiamento firmado entre as partes.

As razões do apelo constam do ID 18733687, em que foram abordadas as seguintes preliminares: (1.1) carência de ação por falta de interesse de agir, considerando que, ao tempo da propositura da ação, o apelado estava em mora há mais de um ano em relação ao contrato de financiamento de imóvel objeto dos autos; e (1.2) houve a perda superveniente do interesse de agir do recorrido, considerando a consolidação da propriedade do bem em favor do apelante. Quanto ao mérito, aduz as seguintes teses: (2) os procedimentos legais previstos no art. 26 da Lei nº 9.514/1997, que trata da execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente, foram devidamente cumpridos, sendo regular o processo expropriatório; (3) foi válida a notificação por edital do apelado para purgação da mora, considerando que não foi localizado no endereço do imóvel objeto do contrato; e (4) os honorários sucumbenciais foram arbitrados em patamar exorbitante. Requer, assim, o provimento da apelação, para que seja julgada integralmente improcedente a pretensão anulatória.

Não foram apresentadas contrarrazões pelo recorrido (ID 18733688, pág. 25).

Encaminhados os autos à Procuradoria Geral de Justiça para emissão de parecer, o Dr. Francisco das Chagas Barros de Sousa manifestou-se pela ausência de hipóteses para ensejar a intervenção ministerial (ID 18740890).

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

DA PRELIMINAR DE CARÊNCIA DA AÇÃO.

A carência de ação, quando da vigência do CPC/1973 (art. 267, VI e 301, X), estava relacionada à falta de uma ou mais condições da ação, a saber, interesse de agir, legitimidade para ser parte e possibilidade jurídica do pedido. Referido vício, por expressa previsão legal da época, autorizava a extinção do processo sem resolução do mérito.

Com o CPC/2015, referida expressão foi suplantada da lei adjetiva civil, passando os seus elementos a serem analisados quando da análise dos pressupostos processuais ou quando da própria análise do mérito da demanda.

Na hipótese dos autos, observa-se que a alegação de que a mora do apelado em relação ao contrato de financiamento de imóvel sequer é questionada pelo autor da ação, não sendo tal condição óbice à discussão acerca da regularidade do processo expropriatório do bem, que nos presentes autos paira sobre seus aspectos formais.

Ademais, a posterior consolidação da propriedade do bem em favor do apelante decorrente do processo de execução extrajudicial regido pela Lei nº 9.514/1997 está diretamente relacionada com o próprio mérito da causa, uma vez que o objeto do presente processo é justamente discutir a validade do sobredito procedimento expropriatório.

Sendo assim, rejeito a preliminar de carência de ação.

DA DELIMITAÇÃO DA LIDE.

No caso dos autos, o Banco apelante firmou com o apelado contrato de financiamento de imóvel dado em garantia (alienação fiduciária), o qual, em decorrência da mora do devedor fiduciante, foi submetido à execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/1997. Nesse contexto, acolhendo parte da pretensão autoral, a presente demanda foi julgada parcialmente procedente, reconhecendo-se a ilegalidade do procedimento expropriatório, decorrente da nulidade da intimação por edital do devedor.

Assim, em relação à questão de fundo do apelado em análise, verifica-se que a matéria controvertida consiste em saber se, de fato, restou demonstrada a irregularidade da execução extrajudicial decorrente da nulidade da intimação do devedor fiduciante.

DO MÉRITO - DA INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE NO PROCESSO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DISCIPLINADO PELA LEI Nº 9.514/1997.

Com efeito, através da Lei nº 9.514/1997, foi instituída no ordenamento jurídico brasileiro a alienação fiduciária de bens imóveis. A partir de então, no caso de mora do devedor fiduciante, tornou-se possível com a intermediação dos cartórios extrajudiciais, de forma mais célere e simplificada, a execução extrajudicial dos respectivos contratos, inclusive com a possibilidade de averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Tal inovação legal, inclusive, teve sua constitucionalidade questionada, ocasião em que o STF, no Tema 982, fixou a tese segundo a qual “é constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal”.

Sucede que, não obstante a simplificação do procedimento expropriatório, a Lei nº 9.514/1997 trouxe requisitos mínimos para a sua regularidade. Um deles é a regra que exige a intimação pessoal do devedor pelo oficial do cartório ou mediante carta com aviso de recebimento, oportunizando-lhe a purgação da mora (art. 26, § 1º e § 3º), sendo autorizada a notificação por edital somente em hipóteses excepcionais, quando o devedor fiduciante encontrar-se em local incerto e não sabido (art. 26, § 4º).

A excepcionalidade da notificação por edital, tal como no processo judicial, visa a garantir ao réu o amplo conhecimento da demanda que pesa contra si, possibilitando-lhe o exercício das suas garantias constitucionais do contraditório e ampla defesa (art. 5º, LV, da CF/88), consagradas como normas fundamentais do processo civil (art. 7º do CPC).

No caso dos autos, tal como assentado pelo Juízo sentenciante, observa-se que não foram tomadas as devidas cautelas para a intimação do devedor fiduciante. Isso porque, pelo que se tem dos autos, houve apenas uma tentativa de notificação pessoal do apelado, justamente no endereço em que localizado o imóvel objeto do contrato, ocasião em que a intimação realizada pelo oficial do cartório se deu através de terceira pessoa (Silvia Regina Coelho Silva, mãe do recorrido), que expressamente afirmou que o apelado não residia mais naquele imóvel (ID 18733684, pág. 6-7).

Não bastasse a ausência de intimação pessoal do apelado, observa-se que o Banco Apelante tinha conhecimento do endereço atualizado do devedor fiduciante. É o que se depreende do requerimento emitido pelo recorrente ao 1º Ofício Extrajudicial de Cururupu/MA (ID 18733684, pág. 1-2) e da própria notificação portada pela oficial do cartório (ID 18733684, pág. 6-7), em que consta expressamente que o recorrido residia, à época, em local diverso (Rua Arkansas, n. 27, q. 16, Araçagy, São José de Ribamar/MA) daquele em que localizado o imóvel objeto do financiamento (Rua Gervásio Santos, n. 30, Cururupu/MA).

Sendo assim, conclui-se que a intimação por edital promovida pelo credor fiduciário constante dos autos é nula (ID 18733684, pág. 8, 9, 14), uma vez que, por se tratar de espécie de notificação ficta e, por isso, excepcional, somente seria possível a sua utilização após o esgotamento dos meios de localização para intimação pessoal do devedor fiduciante, aplicando-se, por analogia, as disposições do art. 256 do CPC.

Não por outra razão, o Superior Tribunal de Justiça sumulou o entendimento de que “a citação por edital na execução fiscal é cabível quando frustradas as demais modalidades” (Súmula 414), aqui também aplicável de forma analógica.

A propósito, a conclusão obtida nestes autos está em consonância com a jurisprudência do STJ ao tratar especificamente sobre o tema em tela:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS C/C PEDIDO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO APELO EXTREMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA. 1. Conformidade do acórdão impugnado à jurisprudência desta Corte no sentido de que, para a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, somente admite-se a constituição em mora do devedor por edital quando esgotadas as possibilidades de intimação pessoal. 1.1. A revisão do aresto impugnado no sentido pretendido pela parte recorrente exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a irregularidade da intimação por edital no caso concreto. Incidência da Súmula 7/STJ. 2. Agravo interno desprovido. (STJ. AgInt no AREsp n. 1.281.959/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/6/2019, DJe de 28/6/2019).

Sendo assim, diante do exposto, observa-se que não foram preenchidos os requisitos exigidos em lei (art. 26 Lei nº 9.514/1997) para o regular procedimento de execução extrajudicial de contrato de alienação fiduciária de imóvel.

Por derradeiro, em relação aos honorários advocatícios de sucumbência, observa-se que foram estabelecidos no percentual mínimo de 10% previsto em lei (art. 85, § 2º, do CPC), razão pela qual não há alteração a ser promovida.

CONCLUSÃO.

Nesses termos, conclui-se que a execução extrajudicial promovida com base na Lei nº 9.514/1997 pelo credor fiduciário (apelante) é nula desde a notificação do devedor fiduciante (apelado) para a purgação da mora, tornando sem efeito todos os atos constitutivos posteriores porventura realizados.

Ante o exposto, conheço e **NEGO PROVIMENTO** ao apelo, mantendo a sentença em sua integralidade por bem ter dirimido o litígio posto sob a apreciação judicial.

Não obstante a sucumbência recursal em que incorreu o apelante, deixo de majorar os honorários advocatícios na forma do nº 11 do art. 85 da Lei Adjetiva Civil, ante a ausência de contrarrazões da parte contrária.

É como voto.

Sala das Sessões da Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, em São Luís, data do sistema.

GERVÁSIO Protásio dos SANTOS Júnior

Desembargador Relator