



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

25 de junho de 2024

4ª Câmara Cível

Agravo de Instrumento - Nº 1406748-19.2024.8.12.0000 - Campo Grande

Relator – Exº. Sr. Des. Vladimir Abreu da Silva

Agravante : Banco Santander (Brasil) S.A..

Advogado : Adahilton de Oliveira Pinho (OAB: 15303/MS).

Agravado : Mário Márcio Alves Barbosa.

Advogado : Márcio Rodrigues Marin (OAB: 13674/MS).

Advogado : Diego Oliveira de Lima (OAB: 16351/MS).

Advogado : José Nelson de Souza Júnior (OAB: 14283/MS).

EMENTA – AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR – NÃO COMPROVAÇÃO – ENTENDIMENTO DO STJ – INTIMAÇÃO POR EDITAL – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

De acordo com o disposto no art. 27, §2º-A, da Lei 9514/97, as datas, horários e locais dos leilões devem ser comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato.

Apesar de o agravante afirmar que notificou o devedor, a análise dos documentos juntados com as razões recursais, em especial, a certidão do Cartório de Registro de Imóveis 1ª Circunscrição, verifica-se que o devedor foi intimado para purgar a dívida (f. 59-60) e não com relação ao leilão extrajudicial.

Constata-se que não restou comprovado pelo ora agravante que utilizou a notificação por edital e por e-mail para a ciência do devedor, diante das tentativas frustradas de notificá-lo pessoal.

Segundo o entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, porém é válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os juízes da 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos, Por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Campo Grande, 25 de junho de 2024.

Des. Vladimir Abreu da Silva
Relator(a)



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O Sr. Des. Vladimir Abreu da Silva.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Banco Santander (Brasil) S/A em face da decisão prolatada pelo Juízo da 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande, que concedeu, "*em parte a tutela de urgência requerida na petição inicial, com fundamento no art. 300 do CPC, e determino a suspensão dos procedimentos concernentes ao leilão do imóvel matriculado sob o nº 766.288, localizado na Travessa Odilon Barbosa, 107, Mata do Jacinto, Campo Grande/MS, realizado no dia 20 de fevereiro de 2024, e seus respectivos efeitos, bem como mantenho a posse da parte autora no referido imóvel, até o trânsito em julgado da presente ação ou ulterior determinação.*"

Alega que o Agravado/Autor foi notificado a purgar a mora, porém, quedou-se inerte, o que culminou na consolidação da propriedade em nome do Credor/Agravante/Réu (§ 3º do art. 26 da Lei n. 9.514/97).

Aduz que agiu no exercício regular do seu direito ao iniciar os procedimentos de cobrança, na forma expressamente prevista em contrato. Assim, não há qualquer nulidade no procedimento de consolidação da propriedade.

Assevera que foi requerido ao Oficial de Registros de Imóveis a intimação pessoal do Agravado/Autor para purgar a mora do contrato de financiamento nº. 0010231996, nos termos do §1º do art. 26 da Lei n. 9.514/97, sendo certificado o decurso do prazo para purga da mora em 22/08/2023, conforme averbado pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca.

Esclarece que o Agravado/Autor possuía pleno conhecimento do prazo para purgar a mora e não o fez, não havendo falar em nulidade do procedimento.

Sustenta que Agravado/Autor tinha conhecimento de que o imóvel seria levado a leilão, mas não se preocupou em purgar a mora antes disso, vindo apenas agora tentar resolver sua inadimplência sob argumentos que não fazem o menor sentido.

Pondera que o devedor fiduciante, ora Agravado/Autor, foi comunicado das datas dos leilões públicos por correspondência encaminhada aos endereços constantes no contrato, inclusive endereço eletrônico (art. 27, §2º-A).

Frisa que, não havendo o êxito para intimação pessoal, o Banco promoveu intimação via edital, em jornal de grande circulação na comarca, nas datas de 20, 23 e 24 de janeiro de 2024.

Dispõe que o Notário ou Tabelião e o Oficial de Registro ou Registrador são dotados de fé pública, aos quais é delegado o exercício, em caráter privado, da atividade notarial e registral. A fé pública é atribuída por lei aos delegatários e está intimamente ligada à autenticidade dos documentos emitidos por estes profissionais. Assim, ela garante a certeza dos atos praticados e documentados pelos Registradores e Tabeliães, gerando presunção relativa de veracidade do que nele se contém. Tais registros fazem prova plena e, portanto, podem ser utilizados com função probatória.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Alega que não é necessária a notificação pessoal do devedor fiduciante inadimplente no tocante à ocorrência do leilão, mas tão somente para a purgação da mora.

Requer a concessão do efeito suspensivo e, ao final, que seja dado provimento ao recurso.

O recurso encontra-se devidamente preparado e foi recebido somente no efeito devolutivo.

Decorreu o prazo sem que houvesse manifestação do agravado.

Este é o relatório.

V O T O

O Sr. Des. Vladimir Abreu da Silva. (Relator)

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Banco Santander (Brasil) S/A em face da decisão prolatada pelo Juízo da 15ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande, que concedeu, "***em parte a tutela de urgência requerida na petição inicial, com fundamento no art. 300 do CPC, e determino a suspensão dos procedimentos concernentes ao leilão do imóvel matriculado sob o nº 766.288, localizado na Travessa Odilon Barbosa, 107, Mata do Jacinto, Campo Grande/MS, realizado no dia 20 de fevereiro de 2024, e seus respectivos efeitos, bem como mantenho a posse da parte autora no referido imóvel, até o trânsito em julgado da presente ação ou ulterior determinação.***"

Requer seja dado provimento ao recurso, "***no sentido de reconhecer a regularidade do procedimento de execução extrajudicial e consolidação da propriedade, determinando seu prosseguimento.***"

De acordo com o disposto no art. 27, §2º-A, da Lei 9514/97, as datas, horários e locais dos leilões devem ser comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato:

"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 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.

§ 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



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

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.

§2-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, e assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado as 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. [...] "

Nesse contexto, conclui-se que para a realização do leilão extrajudicial, necessária é a intimação do devedor acerca da designação da data e horário do ato.

Apesar de o agravante afirmar que notificou o devedor, a análise dos documentos juntados com as razões recursais, em especial, a certidão do Cartório de Registro de Imóveis 1ª Circunscrição, verifica-se que o devedor foi intimado para purgar a dívida (f. 59-60) e não com relação ao leilão extrajudicial.

Constata-se que não restou comprovado pelo ora agravante que utilizou a notificação por edital e por e-mail para a ciência do devedor, diante das tentativas frustradas de notificá-lo pessoal.

Segundo o entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, porém é válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal.

A propósito, confirmam-se os julgados abaixo:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA ENCONTRAR O MUTUÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO .

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, sendo válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

pessoal.

2. Na presente hipótese, segundo informado pela instância ordinária, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, a notificação extrajudicial foi enviada ao endereço informado pelo ora agravante no contrato, contudo não foi exitosa em razão de mudança de endereço. Assinalou que, em virtude de infrutíferas tentativas de localização do devedor, procedeu-se com a intimação por edital, conforme a exigência da lei, tendo sido demonstrada nos autos a ciência inequívoca que o bem seria leilado em outubro de 2019.

3. De acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, reverter a conclusão do colegiado estadual que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.271.962/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. AUSÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC. MULTA. NÃO CABIMENTO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido de ser necessária a 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.

2. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem, que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial com a cautelar proposta com a finalidade de obstar sua realização, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. A Segunda Seção desta Corte decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.208.770/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/5/2023, DJe de 8/5/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PRECEDENTES. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. ANÁLISE CASUÍSTICA. NÃO OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no âmbito do Decreto-Lei n. 70/1996, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha havido a prévia intimação para purgação da mora.

Desse modo, a dispensa da intimação pessoal só é cabível quando



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

frustradas as tentativas de realização deste ato, admitindo-se, a partir dessas circunstâncias, a notificação por edital.

1.1. Registra-se, ainda, que a purgação da mora é possível mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Assim, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial.

2. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.970.116/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)

Portanto, a intimação para o devedor quitar a dívida, não se mostra suficiente para justificar a notificação realizada pela via editalícia, ou por e-mail.

Desse modo, não demonstrada a observância aos ditames da Lei nº 9.514/97 pela instituição financeira quanto a designação dos leilões extrajudiciais, deve ser mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, conheço do recurso, mas nego-lhe provimento.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Presidência do Exº. Sr. Des. Alexandre Bastos

Relator, o Exº. Sr. Des. Vladimir Abreu da Silva.

Tomaram parte no julgamento os Exºs. Srs. Des. Vladimir Abreu da Silva, Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva e Des. Alexandre Bastos.

Campo Grande, 25 de junho de 2024.

L