



tribunal
de justiça
do estado
de goiás

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
Gabinete do Desembargador ORLOFF NEVES ROCHA

Rua 10, n.º 150, Fórum Dr. Heitor Moraes Fleury, 12º Andar, Sala 1229, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP 74120020, Tel: (62) 3216-2964

Processo : 5040594.59.2018.8.09.0051			
Promovente(s)	Nome	CPF/CNPJ	
	ROSE KARLA VICENTE	--	
Promovido(s)	Nome	CPF/CNPJ	
	BANCO INTER S/A	00.416.968/0001-01	
	Nome	CPF/CNPJ	
	PAULO RAFAEL FENELON ABRAO	862.216.041-68	
Tipo de Ação / Recurso	Procedimento Comum	Orgão judicante:	1ª Câmara Cível
Relator p/	Des. ORLOFF NEVES ROCHA		

VOTO PREVALECENTE

Trata-se de apelação cível interposta por Rose Karla Vicente em adversidade à sentença final que rejeitou o seu pedido de anulação de execução extrajudicial de garantia fiduciária de imóvel.

A decisão, ora apelada, revela o seguinte:

Rose Karla Vicente ingressou com ação anulatória de execução extrajudicial de garantia fiduciária de imóvel em desfavor de Banco Intermedium S/A e Paulo Rafael Fenelon Abrão.

Alega a autora que, em 10/04/2014, firmou com o primeiro requerido contrato de financiamento habitacional, cujas prestações, posteriormente, não vieram a ser pagas, eis que ajuizara ação revisional.

Diz que, diante disso, a instituição financeira promoveu a consolidação da propriedade em seu favor, e realização os leilões públicos, em que o imóvel fora arrematado pelo segundo requerido.

Argumenta a nulidade dos leilões, por dois fundamentos: a) ausência de sua intimação quanto aos mesmos; e b) arrematação por preço vil.

Solicitou, assim, a concessão de tutela de urgência, visando que a requerida seja mantida da posse do bem, até o seu julgamento definitivo, com a averbação desta ação na matrícula do imóvel.

Tutela Deferida (evento 13) e revogada no evento 33.

Contestações apresentadas respectivamente nos eventos 45 e 48, onde alegam preliminarmente a impugnação ao deferimento da assistência judiciária; no mérito ratificam que houve o cumprimento integral da Lei 9.514/97; arrematação acima dos 50% da avaliação do imóvel no segundo leilão.

Réplica no evento 51.

Intimados sobre o interesse na produção de provas (evento 53), apenas a autora requereu a prova pericial no laudo apresentado pelo primeiro requerido, onde comprova a leitura do e-mail enviado.

Brevemente relatados. Decido.



De início, verifica-se a desnecessidade de deferimento de prova pericial, porquanto os elementos de instrução trazidos nos autos bastam para plena valoração do direito, uma vez que se tratam de provas eminentemente documentais.

O caso desafia pronto julgamento (CPC, art. 355, I).

Quanto a preliminar de impugnação a assistência judiciária deferida a autora, tenho pela sua improcedência, uma vez que o requerido não demonstrou nenhuma alteração da situação financeira da autora desde o seu deferimento.

Ademais, a autora possui legitimidade postulatória e sua petição inicial está em consonância com a legislação, o que de consequência ficam afastadas as demais preliminares.

In casu, deve ser ponderado que as alegações da autora para a nulidade do leilão extrajudicial são: a) a ausência de sua notificação pessoal sobre o leilão realizado; b) a arrematação por um preço vil pelo segundo requerido.

A Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, traz a hipótese de consolidação da propriedade em nome do fiduciário em seu art. 26. Dispõe a legislação de regência (Lei nº. 9.514/97) de duas etapas para que o imóvel alienado fiduciariamente volte ao patrimônio do credor por conta do inadimplemento contratual, nos moldes dos artigos 26 e 27:

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.

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.

4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por 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.

§ 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).

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.”

Verifica-se que a parte autora foi notificada pessoalmente para purgar a mora, conforme certidão de evento 45, arqs. 04 e 05, com advertência de que o não pagamento do débito em 15 (quinze) dias

motivaria a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária (primeira requerida).

Deste modo, transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias previstos na notificação sem o pagamento do débito, a propriedade do imóvel consolidou-se em nome da primeira requerida, credora fiduciária, a qual promoveu o leilão.

Sabe-se que a Lei 9.514/97 foi alterada pela Lei 13.465/17 para incluir a necessidade de notificação dos devedores a respeito das datas designadas para leilão do imóvel dado em garantia, sendo importante destacar que essa notificação não se destina a gerar uma segunda oportunidade para purga da mora, porque essa oportunidade já havia sido dada, mas sim para o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente à dívida, somado aos encargos, despesas e tributos.

Ademais, quando a norma exige a intimação pessoal, ela o faz expressamente (purgação da mora), o que não ocorre na comunicação ao devedor do leilão (art. 27, § 2ºA, Lei 9.514/97):

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.

§ 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).

Assim, tenho que assiste razão ao embargante, porquanto comprovou que houve o envio da notificação referente aos leilões para seu endereço residencial, bem como eletrônico (o mesmo informado nestes autos).

É bem verdade que a notificação física fora devolvida com a informação de 'ausente'. Todavia, a meu sentir, isso não pode beneficiar a autora, posto que vai contra o dever anexo da cooperação, atinente à boa-fé objetiva, eis que não se fazia presente no ato da notificação.

Com efeito, sabe-se que é necessário o envio da notificação para o endereço da devedora, o que ocorrerá.

De consequência, não vislumbro nenhuma irregularidade no procedimento de leilão extrajudicial em discussão.

Por fim, em relação à alegação da autora de que o segundo requerido arrematou o bem a preço vil, não procede, uma vez que o imóvel fora arrematado em quantia superior ao da dívida e demais encargos, respeitando o 2º, do art. 27, da Lei 9514/97.

Isto posto, julgo improcedente o pedido da autora, e de consequência, condeno-a ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, observando-se, a regra do art. 98, §3º, do mesmo diploma, ante o deferimento da justiça gratuita;

Expeça-se ofício à relatora do Agravo de Instrumento (evento 63) informando a resolução deste processo principal.

Após leitura do voto da Relatora, a eminente Desembargadora Maria das Graças Carneiro Requi, decidindo pela decretação de nulidade dos leilões extrajudiciais, iniciei a

divergência, acompanhada pelos magistrados Roberto Horácio Rezende e Maurício Porfírio Rosa, com o escopo de referendar a decisão final.

Pois bem.

A certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Quarta Circunscrição de Goiânia, assinada em 19 de maio de 2017, informa que *“Rose Karla Vicente (...) após ter sido notificada em 23.03.2017, através da Certidão de Notificação protocolo n. 1607395, em 21.03.2017, do 1º Protesto, Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Goiânia, não efetuou o pagamento das prestações em atraso, referente a cédulas de crédito bancário n. 201403435, emitida na cidade de Belo Horizonte-MG, aos 10.04.2014, cuja garantia em alienação fiduciária se deu com imóvel constante do lote de terras n. 08, Quadra 55, Rua B-6, no Parque das Laranjeiras, neta capital, bem como a benfeitoria nele existente, devidamente registrada sob os n. R-24, R-27.9.538, de ordem data 05 de novembro de 2.010 e 24.4.2014, nesta serventia”* (evento 5 aquivo 21 com grifos no original).

A primeira praça, em 08 de outubro de 2017, não teve arrematação. A segunda teve arrematação por R\$ 119.863,01, sendo o preço inicial de R\$ 70.863,01.

Quando da notificação extrajudicial dispunha o artigo 26, parágrafo 3º, da Lei 9.514/1997: *“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”*.

A Lei 13.465/2017 acrescentou os parágrafos 3º-A e 4º-B ao artigo 26, entrando em vigor na data de sua publicação. O sítio eletrônico da casa civil informa que a lei foi publicada no Diário Oficial da União 12/07/2017, P. 1, publicado texto consolidado no Diário Oficial da União de 08/09/2017, p. 1. Os normativos prescrevem:

Art. 26. (...)

§ 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)

Quando tratou do leilão público, a norma especial disciplinou o assunto no artigo 27, que teve alguns dispositivos alterados pela Lei 13.465/2017. Veja-se:

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.

~~§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser~~

~~realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.223, de 2001)~~

§ 7o Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

~~§ 8o Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.223, de 2001)~~

§ 8o Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 9o O disposto no § 2o-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) (Negritei)

O procedimento executivo previsto em relação a imóveis alienados fiduciariamente é diverso daquele levado a efeito nas execuções reguladas pelo Decreto-lei 701966 ou mesmo pela Lei 5.471/1971, relativa à execução do crédito hipotecário.

A Corte Superior, em sede de execuções hipotecárias, tem reconhecido a validade da intimação ou notificação remetida ao endereço do mutuário para purgação da mora. Neste sentido:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. SFH. DUPLA NOTIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 199STJ. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DE AMBOS CÔNJUGES CONTRATANTES. NOTIFICAÇÕES REMETIDAS AO ENDEREÇO DO IMÓVEL. ART. 2º, INCISO IV, DA LEI Nº 5.74171. INDICAÇÃO DAS PRESTAÇÕES EM ATRASO. 1. São válidas as notificações da execução judicial de contrato imobiliário firmado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação quando remetidas ao endereço do imóvel objeto do contrato, no qual o mutuário está obrigado a residir. Não se faz necessário, portanto, que ambos cônjuges contratantes recebam referidos avisos de cobrança. 2. Constando dos avisos quais prestações do financiamento estariam em atraso, informando ou não seus valores, uma vez configurada a mora e tendo sido dada ao devedor a oportunidade de quitação da dívida, resta atendida a exigência prevista no inciso IV do art. 2º da Lei nº 5.74171, merecendo

prosseguir a execução hipotecária. 3. Na hipótese dos autos, não houve indicação do valor ou, sequer, das prestações em atraso, não tendo sido atendidos os pressupostos para regular constituição da execução hipotecária. 4. Recurso especial não provido. (REsp 332.117SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2012, DJe 10/10/2012)

Outros precedentes persuasivos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL CERTIFICADA POR OFICIAL DE CARTÓRIO. IRREGULARIDADES NÃO DEVIDAMENTE DEMONSTRADAS. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 26, §3º, DA LEI 9.514/97. DEMAIS VIOLAÇÕES AOS DISPOSITIVOS INDICADOS NÃO EVIDENCIADAS. ATRAÇÃO DO ENUNCIADO 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1499763/CE, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 12/12/2016)

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. SFH. DUPLA NOTIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 199/STJ. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DE AMBOS CÔNJUGES CONTRATANTES. NOTIFICAÇÕES REMETIDAS AO ENDEREÇO DO IMÓVEL. ART. 2º, INCISO IV, DA LEI Nº 5.741/71. INDICAÇÃO DAS PRESTAÇÕES EM ATRASO. 1. São válidas as notificações da execução judicial de contrato imobiliário firmado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação quando remetidas ao endereço do imóvel objeto do contrato, no qual o mutuário está obrigado a residir. Não se faz necessário, portanto, que ambos cônjuges contratantes recebam referidos avisos de cobrança. 2. Constando dos avisos quais prestações do financiamento estariam em atraso, informando ou não seus valores, uma vez configurada a mora e tendo sido dada ao devedor a oportunidade de quitação da dívida, resta atendida a exigência prevista no inciso IV do art. 2º da Lei nº 5.741/71, merecendo prosseguir a execução hipotecária. 3. Na hipótese dos autos, não houve indicação do valor ou, sequer, das prestações em atraso, não tendo sido atendidos os pressupostos para regular constituição da execução hipotecária. 4. Recurso especial não provido. (REsp 332.117/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2012, DJe 10/10/2012)

AGRAVO REGIMENTAL - CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - PREQUESTIONAMENTO - EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. AUSÊNCIA DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA – IMPROVIMENTO. (...) 2.- Na execução hipotecária de que trata a Lei 5.741/71, basta a remessa do aviso de cobrança ao domicílio do devedor, sem necessidade de comprovação de recebimento pessoal. Precedentes. (...) (AgRg no AREsp 110.945/GO, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2012, DJe 10/04/2012)

No que toca ao pedido de nulidade do procedimento extrajudicial por ausência de intimação pessoal das datas do leilão, tem-se que a superveniência de lei nova no curso

da execução extrajudicial faz superar a jurisprudência dominante.

Esclareço que o Superior Tribunal de Justiça sempre exigiu notificação pessoal do devedor para que este pudesse exercer o direito de preferência. E, quando frustrada a intimação pessoal, a Corte exigia notificação por edital. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CONSIGNATÓRIA CUMULADA COM ANULATÓRIA DE ATO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. CREDOR FIDUCIÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGAÇÃO DA MORA. POSSIBILIDADE. DECRETO-LEI Nº 70/1966. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. (...) 2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/1997, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/1997. 3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/1966, 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 9.514/1997. 4. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário. A purgação da mora é cabível até a assinatura do auto de arrematação, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966. (AgInt no AREsp 1286812/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO IMPROVIDO. 1. O entendimento desta Corte é de que é cabível a purgação da mora mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Nesse contexto, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial. 2. A dispensa da intimação pessoal só é cabível quando frustradas as tentativas de realização deste ato, admitindo-se, a partir deste contexto, a notificação por edital. Precedentes. (AgInt no AREsp 1344987/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. 1. A teor do que dispõe o art. 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/1997. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 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 9.514/1997. (AgInt no REsp 1718272/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/10/2018, DJe 26/10/2018)

A exigência de intimação pessoal para a realização do leilão extrajudicial partiu de interpretação do parágrafo único do artigo 36 do Decreto-lei 70/1966.

Atualmente não se justifica, pois a lei nova, em vigor desde 12 de julho de 2017, prescreve que *“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”* (art. 27, parágrafo 2º-A, incluído pela Lei 13.465/2017)

Dispensa-se intimação pessoal do devedor, bastando a comunicação dirigida aos endereços constantes do contrato *“inclusive ao endereço eletrônico”*.

Todo o procedimento estampado na lei foi cumprido pelo apelado.

O telegrama dos correios sobre as datas do leilão não logrou êxito, não entregue pelo motivo “ausente”. Realizaram-se diligências nos dias 15, 16 e 18 de setembro de 2017 (evento 25 arquivo 24).

O envio ao e-mail de informações sobre a data do leilão, recebido pela destinatária, ora apelante, conta “rosekarlapsi@hotmail.com”, mostra que a comunicação eletrônica, autorizada por lei, logrou êxito.

Naquilo que interessa, transcrevo a conclusão do serviço de informática particular que atesta a veracidade do alegado na contestação do apelado:

RECEBIMENTO

DESTINATÁRIO 1

O E-mail Comprova DocuSign com guarda ID 19541059 com assunto BANCO INTER - ROSE KARLA VICENTE foi entregue pela DocuSign para gestao.ativos@intermedium.com.br em 14/09/2017 às 14:24hs. O servidor do destinatário confirmou o recebimento da mensagem ao retornar o código 250 (RFC2821) e foi identificado como sendo o SN1NAM01FT017.mail.protection.outlook.com. Este servidor pertence à empresa Microsoft Corporation (vide ANEXO I). O conteúdo abaixo listado representa a transcrição da “conversa SMTP” que se deu entre o servidor (JAMES SMTP Server 2.3.1) da DocuSign e o servidor SN1NAM01FT017.mail.protection.outlook.com da empresa Microsoft Corporation.

(...)

DESTINATÁRIO 2

O E-mail Comprova DocuSign com guarda ID 19541059 com assunto BANCO INTER - ROSE KARLA VICENTE foi entregue pela DocuSign para rosekarlapsi@hotmail.com em 14/09/2017 às 14:24hs. O servidor do destinatário confirmou o recebimento da mensagem ao retornar o código 250 (RFC2821) e foi identificado como sendo o SNT004-MC5F2.hotmail.com. Este servidor pertence à empresa Microsoft Corporation (vide ANEXO I). O conteúdo abaixo listado representa a transcrição da “conversa SMTP” que se deu entre o servidor (JAMES

**SMTMP Server 2.3.1) da DocuSign e o servidor SNT004-MC5F2.hotmail.com da empresa Microsoft Corporation.
(...)
(Evento 25 arquivo 11)**

Sobre a matéria, precedentes persuasivos do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA C/C CANCELAMENTO DE REGISTRO PÚBLICO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E/OU INDENIZAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEI N.º 9.514/97. INADIMPLEMENTO. NOTIFICAÇÃO PESSOAL PARA PURGAÇÃO DA MORA VERIFICADA ANTES DO FALECIMENTO DO FIDUCIANTE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DESNECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DOS HERDEIROS. SENTENÇA MANTIDA. 1 - Tratando-se de alienação fiduciária de bens imóveis, em caso de inadimplemento, a Lei nº 9.514/97 exige para o procedimento de expropriação extrajudicial que o devedor fiduciante seja constituído em mora 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. 2 - No caso, houve observância da lei de regência, tendo em vista que os documentos acostados aos autos comprovam a notificação do devedor para purgar a mora, efetivada pelo Tabelionato de Protestos e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos, bem antes de seu falecimento, tendo o mesmo, porém, permanecido em estado de insolvência. 3 - A notificação pessoal do devedor é indispensável apenas no ato de purgação da mora, inexistindo qualquer previsão legal quanto a essa exigência para o procedimento referente ao leilão extrajudicial, não havendo que se falar em nulidade do referido ato por ausência de comunicação aos herdeiros após o falecimento do fiduciante. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 0437426-50.2010.8.09.0051, Rel. Wilson Safatle Faiad, 6ª Câmara Cível, julgado em 28/09/2017, DJe de 28/09/2017)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE NULIDADE DE PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE C/C REVISIONAL DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DE LEILÃO PÚBLICO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. LIMINAR. AUSÊNCIA DE REQUISITO DO ART 300. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.1. O recurso de agravo de instrumento é secundum eventus litis e deve permanecer adstrito à pertinência da decisão atacada, ou seja, neste recurso a matéria verdadeiramente devolvida e passível de apreciação restringe-se apenas ao acerto ou não da decisão agravada. 2. Nos termos do art. 300, do Código de Processo Civil, para que a tutela provisória de urgência seja concedida é necessária a presença concomitante de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco de resultado útil do processo.3. Verifica-se que autora/agravante foi intimada pessoalmente, conforme cientificado pelo oficial do cartório extrajudicial (1º Protesto, Registro de Títulos e

Documentos e Pessoas Jurídicas de Goiânia), que é servidor dotado de fé pública.4. Afigura-se plenamente válida a intimação/notificação feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondências, conforme previsão dos artigos 248, § 4º, e 252, parágrafo único, ambos do CPC/2015.5. Quanto à alegação de ausência de intimação acerca da realização do leilão, a parte exequente/agravada demonstrou ter intimado os executados/agravantes através de endereço eletrônico (e-mail), o que é permitido pelo art. 27, §2º-A, da Lei 9.514/1997. Outrossim, comprovou, ainda, ter publicados editais de intimação em jornal de grande circulação, nos dias 12 e 13 de novembro de 2018. Nesse ínterim, a probabilidade do direito não foi vislumbrada pelo juízo de origem, diante da aparente regularidade do procedimento extrajudicial relativo ao imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária celebrado entre as partes. Logo, ausente requisito legal, escorreito o indeferimento da medida de urgência pleiteada. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5565323-51.2018.8.09.0000, Rel. SANDRA REGINA TEODORO REIS, 6ª Câmara Cível, julgado em 27/03/2019, DJe de 27/03/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. REQUISITOS DO ART. 27A DA LEI 9.514/97. NOTIFICAÇÃO ENVIADA AO ENDEREÇO FORNECIDO NO EDITAL. COMUNICAÇÃO POR E-MAIL. DECISÃO REFORMADA. I. A tutela de urgência apenas será concedida se observados, concomitantemente, os requisitos do artigo 300, caput, do Código de Processo Civil, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. II. Na espécie, a probabilidade do direito não restou configurada posto que o art. 27 da Lei 9.514/97 determina que os leilões sejam comunicados ao devedor por meio de correspondência dirigida ao endereço constante do contrato ou ao endereço eletrônico, o que, a princípio, foi devidamente realizado pelo Agravante. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5233190-29.2018.8.09.0000, Rel. AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO, 1ª Câmara Cível, julgado em 06/12/2018, DJe de 06/12/2018)

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso e MAJORO os honorários em três por cento do valor atualizado da causa.

Dê-se ciência do Acórdão ao MM. Juiz da Vigésima Segunda Vara Cível da Comarca de Goiânia, PJD 5029614.53.

Publique-se Intimem-se.

Goiânia, 10 de setembro de 2019.

Desembargador ORLOFF NEVES ROCHA
Redator

Documento emitido / assinado digitalmente
 com fundamento no Art. 1º, § 2º III, "b", da Lei Federal nº 11.419, de 19/12/2006, publicada no DOU de 20/12/2006.



tribunal
 de justiça
 do estado
 de goiás

**PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS**

Gabinete do Desembargador ORLOFF NEVES ROCHA

Rua 10, n.º 150, Fórum Dr. Heitor Moraes Fleury, 4º Andar, Sala 410, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP 74120020, Tel: (62) 3216-2974

Processo : 5040594.59.2018.8.09.0051

Promovente(s)	Nome	CPF/CNPJ
	ROSE KARLA VICENTE	--
Promovido(s)	Nome	CPF/CNPJ
	BANCO INTER S/A	00.416.968/0001-01
	Nome	CPF/CNPJ
	PAULO RAFAEL FENELON ABRAO	862.216.041-68
Tipo de Ação / Recurso	Procedimento Comum	Orgão judicante: 1ª Câmara Cível
Relator	Des. MARIA DAS GRAÇAS CARNEIRO REQUI	

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL REGIDA PELA LEI 9.514/1997. CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE. LEILÃO DESIGNADO E COMUNICADO AO DEVEDOR POR CONTA DE EMAIL, RECEBIDA E NÃO LIDA. SUPERVENIÊNCIA DE LEI NOVA NO CURSO DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. APLICAÇÃO IMEDIATA DE SEUS DISPOSITIVOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. NÃO CONSTATAÇÃO DE ILEGALIDADE NO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO.

1. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de ser cabível a purgação da mora mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, nesse contexto mostra-se imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial. A dispensa da intimação pessoal só é cabível quando frustradas as tentativas de realização deste ato, admitindo-se, a partir deste contexto, a notificação por edital.

2. A orientação pretoriana, contudo não se aplica às execuções que correm na vigência da Lei 13.465/2017, pois a norma cogente tratou da matéria e, para fins de comunicação da data do leilão dispõe que as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.



**3. A comunicação dirigida ao e-mail da devedora, ainda que não lida, informado as datas, horários e locais do leilão, cumpre o disposto no artigo 27, parágrafo 2º-A, da Lei 9.514/1997, normativo incluído pela Lei 13.465/2017 e em vigor à época dos fatos.
APELAÇÃO CÍVEL DESPROVIDA.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, em que são partes as retro indicadas, Acordam os integrantes da terceira Turma Julgadora em sessão da 1ª Câmara Cível, por maioria de votos e, em julgamento realizado nos termos do artigo 942 do NCPC, c/c a emenda constitucional nº. 06/2016, em **DESPROVER A APELAÇÃO CÍVEL**, nos termos do voto do Desembargador Orloff Neves Rocha, ficando designado Redator para o Acórdão. Presidiu a sessão de julgamento, a Excelentíssimo Senhor Desembargador Luiz Eduardo de Sousa.

Votaram acompanhando o Redator Desembargador Orloff Neves Rocha, a desembargadora Maria das Graças Carneiro Requi, o desembargador Roberto Horácio de Rezende, o Desembargador Carlos Roberto Fávaro, o desembargador Luiz Eduardo de Sousa, e a Desembargadora Amélia Martins de Araújo.
Representou a Procuradoria Geral de Justiça, o(a) Dr(a). Lívia Augusta Gomes Machado.

Goiânia, 10 de setembro de 2019.

Desembargador **ORLOFF NEVES ROCHA**
Redator

Documento emitido / assinado digitalmente
com fundamento no Art. 1º, § 2º III, "b", da Lei Federal nº 11.419, de 19/12/2006, publicada no DOU de 20/12/2006.

