

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.906.475 - AM (2020/0306388-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BANCO SAFRA S A
ADVOGADOS : FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO - SP221033
 MASSAMI UYEDA - SP019438
 GABRIEL ABRÃO FILHO - SP190363
RECORRIDO : MARIA AMBROZINA DE ALBUQUERQUE VIANEZ
ADVOGADO : JOSÉ RICARDO GOMES DE OLIVEIRA - AM005254

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DECISÃO SURPRESA. CONSTITUIÇÃO EM MORA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. INTIMAÇÃO DA DEVEDORA FIDUCIANTE PARA A PURGAÇÃO DA MORA. EDITAL. AUSÊNCIA DE ESGOTAMENTO DE TODOS OS MEIOS PARA A INTIMAÇÃO PESSOAL. INVALIDADE DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL E DO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ALTERAÇÃO DO MONTANTE FIXADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação anulatória de leilão extrajudicial, tendo em vista supostas irregularidades ocorridas no procedimento de excussão de imóvel da devedora fiduciante, objeto de garantia de cédula de crédito bancário.
2. Ação ajuizada em 22/05/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 02/12/2020. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal, a par de decidir acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se: *i/* houve a prolação de decisão surpresa, em evidente afronta ao disposto no art. 10 do CPC/2015; *ii/* é possível, na presente hipótese, admitir a intimação por edital da devedora fiduciante acerca do leilão extrajudicial do imóvel dado em garantia; *iii/* dados os comportamentos contraditórios da devedora fiduciante pode-se considerar que a mesma foi constituída em mora; e *iv/* a verba fixada a título de honorários advocatícios merece ser revista.
4. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.
5. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
6. A intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor.

Superior Tribunal de Justiça

7. A intimação pessoal, por sua vez, pode ser realizada de 3 maneiras: *i*) por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis; *ii*) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou *iii*) pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida no art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97.

8. Na espécie, tem-se que o credor fiduciário sequer tentou promover a intimação pessoal da recorrida por meio dos correios, com aviso de recebimento, passando diretamente, após três tentativas de intimação pessoal pelo oficial cartorário, a promover a intimação por edital da mesma.

9. Ademais, a intimação por edital, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97, por ser medida extrema, exige que o fiduciante, seu representante legal ou procurador encontre-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o que não se confunde com a hipótese dos autos em que, realizadas as tentativas de intimação, não foi o oficial do Cartório recebido pela recorrida – por alegados motivos de doença e locomoção em cadeira de rodas -, mas confirmado, pelo funcionário que trabalha no edifício, que a mesma residia no local diligenciado.

10. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à razoabilidade e proporcionalidade do valor arbitrado a título de honorários advocatícios, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Dr. FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO, pela parte RECORRENTE: BANCO SAFRA S A

Brasília (DF), 18 de maio de 2021(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.906.475 - AM (2020/0306388-4)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BANCO SAFRA S A
ADVOGADOS : FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO - SP221033
 MASSAMI UYEDA - SP019438
 GABRIEL ABRÃO FILHO - SP190363
RECORRIDO : MARIA AMBROZINA DE ALBUQUERQUE VIANEZ
ADVOGADO : JOSÉ RICARDO GOMES DE OLIVEIRA - AM005254

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por BANCO SAFRA S A, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/AM.

Recurso especial interposto em: 09/09/2020.

Concluso ao Gabinete em: 02/12/2020.

Ação: anulatória de leilão extrajudicial, ajuizada por MARIA AMBROZINA DE ALBUQUERQUE VIANEZ, em desfavor do recorrente, tendo em vista supostas irregularidades ocorridas no procedimento de excussão de seu imóvel, objeto de garantia de cédula de crédito bancário contraída pela empresa devedora IMPORTADORA BELMIRO'S LTDA (e-STJ fls. 1-25).

Sentença: julgou procedente o pedido para declarar nulo o leilão extrajudicial relativo ao imóvel. Na mesma oportunidade, julgou improcedente o pedido formulado pelo recorrente em ação de reintegração de posse por ele ajuizada (e-STJ fls. 215-218).

Acórdão: negou provimento às apelações interpostas pelo recorrente, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. JULGAMENTO CONJUNTO COM A AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL.

Superior Tribunal de Justiça

ADJUDICAÇÃO. CANCELAMENTO DO REGISTRO DE AVERBAÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE VALIDADE DE INTIMAÇÃO PARA PURGA DA MORA E DO LEILÃO. NÃO OBSERVÂNCIA DA INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. INTIMAÇÃO POR EDITAL SEM ESGOTAMENTO DOS MEIOS PROCEDIMENTAIS DE INTIMAÇÃO POR HORA CERTA. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DA LEGISLAÇÃO PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE DA EXPROPRIAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

- Para consolidação da propriedade do imóvel oferecido em garantia em favor do credor fiduciário, o artigo 26, da Lei 9.514/97 exige intimação pessoal do devedor.

- No caso, a devedora fiduciante arguiu a ausência de comprovação da intimação pessoal para purgar a mora inscrita na Lei retro, bem como de intimação para ciência da ocorrência do leilão.

- Expedida carta de intimação pelo Cartório e retornada sem êxito por suposta ocultação do devedor, necessário lançar-se mão da aplicação subsidiária da legislação processual civil, que prevê a intimação por hora certa, estando por inapropriada a publicação de Edital, uma vez que esse tem cabimento após se esgotar os meios processuais de intimação ou nos casos de desconhecimento do endereço do devedor.

- RECURSOS NÃO PROVIDOS (e-STJ fl. 302).

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados (e-STJ fls. 363-370).

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 26, § 1º e § 4º, da Lei 9.514/97; 394 e 422 do CC/02; 10, 11, 85, § 2º e § 11, 282, 283 e 1.022, II, do CPC/2015, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que:

*a/*o recorrente, cumprindo à risca o disposto no art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97, tentou, em três oportunidades, intimar a recorrida, por meio de Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Manaus – AM, sem, contudo, ter logrado êxito;

*b/*em razão da informação de que a recorrida estava em cadeira de rodas e impossibilitada de descer para receber a intimação, bem como do fato de que o porteiro do prédio estava orientado e tinha ordens para não receber aquele tipo de documento, não houve outra alternativa ao recorrente senão a de

Superior Tribunal de Justiça

promover a intimação por edital, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97;

c) o recorrente não estava obrigado a proceder a intimação por hora certa, aplicando-se ao caso, subsidiariamente, as regras procedimentais previstas no CPC/2015, afinal, a lei de regência aplicável à época dos fatos previa, em situações como a presente, a intimação por edital;

d) a intimação por hora certa, na espécie, seria inócua, pois a deliberada atitude da recorrida não deixaria que se cumprisse com aquela modalidade de intimação, na medida em que o porteiro, igualmente, não iria receber o documento, tampouco seria autorizado o ingresso do Oficial do Cartório nas dependências do condomínio edilício em que reside a recorrida;

e) a recorrida, em aparente comportamento contraditório em relação à sua constituição em mora e ausência de interesse em purgá-la, e sabedora das nefastas consequências do seu inadimplemento, de forma arquitetada e eivada de má-fé contratual, acabou impedindo a entrega da intimação pelo Oficial do Cartório competente, para, após, cavar uma suposta nulidade insanável e macular a legal intimação por edital;

f) há de se considerar que houve a constituição em mora da recorrida, pois devidamente ciente de todos os fatos, do valor atualizado da dívida, das propostas de acordo realizadas, do curso dos processos relacionados ao débito e de sua atitude deliberada e contrária aos princípios da probidade e boa-fé contratual;

g) houve a prolação de decisão surpresa quanto à fundamentação relativa à intimação por hora certa, tendo em vista que, na época dos fatos, a legislação de regência não tratava desta modalidade, tal como agora é tratado no art. 26, § 3º-A, da Lei 9.514/97, introduzido somente pela Lei 13.465/17; e

h) os honorários advocatícios em desfavor do recorrente foram

Superior Tribunal de Justiça

arbitrados em montante exorbitante (e-STJ fls. 374-399).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/AM admitiu o recurso especial interposto pelo BANCO SAFRA S A, determinando a remessa dos autos a esta Corte Superior (e-STJ fls. 420-421).

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.906.475 - AM (2020/0306388-4)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BANCO SAFRA S A
ADVOGADOS : FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO - SP221033
 MASSAMI UYEDA - SP019438
 GABRIEL ABRÃO FILHO - SP190363
RECORRIDO : MARIA AMBROZINA DE ALBUQUERQUE VIANEZ
ADVOGADO : JOSÉ RICARDO GOMES DE OLIVEIRA - AM005254

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DECISÃO SURPRESA. CONSTITUIÇÃO EM MORA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. INTIMAÇÃO DA DEVEDORA FIDUCIANTE PARA A PURGAÇÃO DA MORA. EDITAL. AUSÊNCIA DE ESGOTAMENTO DE TODOS OS MEIOS PARA A INTIMAÇÃO PESSOAL. INVALIDADE DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL E DO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ALTERAÇÃO DO MONTANTE FIXADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação anulatória de leilão extrajudicial, tendo em vista supostas irregularidades ocorridas no procedimento de excussão de imóvel da devedora fiduciante, objeto de garantia de cédula de crédito bancário.

2. Ação ajuizada em 22/05/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 02/12/2020. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal, a par de decidir acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se: *i*) houve a prolação de decisão surpresa, em evidente afronta ao disposto no art. 10 do CPC/2015; *ii*) é possível, na presente hipótese, admitir a intimação por edital da devedora fiduciante acerca do leilão extrajudicial do imóvel dado em garantia; *iii*) dados os comportamentos contraditórios da devedora fiduciante pode-se considerar que a mesma foi constituída em mora; e *iv*) a verba fixada a título de honorários advocatícios merece ser revista.

4. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.

5. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

6. A intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor.

7. A intimação pessoal, por sua vez, pode ser realizada de 3 maneiras: *i*) por

solicitação do Oficial de Registro de Imóveis; *ii*) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou *iii*) pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida no art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97.

8. Na espécie, tem-se que o credor fiduciário sequer tentou promover a intimação pessoal da recorrida por meio dos correios, com aviso de recebimento, passando diretamente, após três tentativas de intimação pessoal pelo oficial cartorário, a promover a intimação por edital da mesma.

9. Ademais, a intimação por edital, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97, por ser medida extrema, exige que o fiduciante, seu representante legal ou procurador encontre-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o que não se confunde com a hipótese dos autos em que, realizadas as tentativas de intimação, não foi o oficial do Cartório recebido pela recorrida – por alegados motivos de doença e locomoção em cadeira de rodas -, mas confirmado, pelo funcionário que trabalha no edifício, que a mesma residia no local diligenciado.

10. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à razoabilidade e proporcionalidade do valor arbitrado a título de honorários advocatícios, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.906.475 - AM (2020/0306388-4)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BANCO SAFRA S A
ADVOGADOS : FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO - SP221033
 : MASSAMI UYEDA - SP019438
 : GABRIEL ABRÃO FILHO - SP190363
RECORRIDO : MARIA AMBROZINA DE ALBUQUERQUE VIANEZ
ADVOGADO : JOSÉ RICARDO GOMES DE OLIVEIRA - AM005254

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal, a par de decidir acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se: *i)* houve a prolação de decisão surpresa, em evidente afronta ao disposto no art. 10 do CPC/2015; *ii)* é possível, na presente hipótese, admitir a intimação por edital da devedora fiduciante acerca do leilão extrajudicial do imóvel dado em garantia; *iii)* dados os comportamentos contraditórios da devedora fiduciante, pode-se considerar que a mesma foi constituída em mora; e *iv)* a verba fixada a título de honorários advocatícios merece ser revista.

Aplicação do Código de Processo Civil de 2015 – Enunciado Administrativo n. 3/STJ.

1. DA VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC/2015

1. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial. Aplica-se, neste caso, a Súmula 284/STF.

2. DA ALEGADA PROLAÇÃO DE DECISÃO SURPRESA (art. 10 do CPC/2015)

Superior Tribunal de Justiça

2. Quanto ao ponto, alega o recorrente que "*(...) apesar de não prevista na legislação específica e, diante dos fatos que contornam o caso vertente, o Recorrente viu-se realmente surpreso com a fundamentação exposta no v. Acórdão recorrido de fls. 302/312, pois em momento algum a citação/intimação por hora certa foi objeto de ressalva pelas partes ou pelo d. Juízo de origem, até porque não era prevista na legislação de regência, à época dos fatos*" (e-STJ fl. 394).

3. Contudo, constata-se que o acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não decidiu acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em seu recurso especial quanto ao art. 10 do CPC/2015, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 211/STJ.

4. Ressalte-se que, nas razões de seu recurso especial, o recorrente apenas aponta, genericamente, a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional – tendo sido aplicada a Súm. 284/STF quanto à alegada violação do art. 1.022, II, do CPC/2015 –, razão pela qual, de fato, não se pode ter por prequestionado o referido argumento, nem mesmo fictamente.

3. DA INTIMAÇÃO POR EDITAL DA DEVEDORA FIDUCIANTE ACERCA DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL DADO EM GARANTIA (art. 26, § 1º e § 4º, da Lei 9.514/97; e dissídio jurisprudencial)

5. Consta dos autos que, verificada a inadimplência do contrato de mútuo em março de 2014, e decorrido o prazo de carência previsto contratualmente, o recorrente tentou providenciar, por meio do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus - AM, a intimação da recorrida (devedora fiduciante) para purgar a mora, ocasião em que, em virtude do insucesso, em 3 (três) tentativas distintas, na entrega da carta de notificação,

Superior Tribunal de Justiça

procedeu à publicação de edital, vindo a concluir, segundo alega, o procedimento de consolidação de propriedade, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97.

6. Consolidada a propriedade do bem alienado fiduciariamente e, em razão dos leilões negativos, o recorrente adjudicou o referido bem.

7. Entretanto, como mesmo afirma, diante da recusa na desocupação espontânea do imóvel, o recorrente (credor fiduciário) ajuizou ação de reintegração de posse.

8. Em contrapartida, a recorrida - sócia da empresa mutuária, terceira garantidora da dívida e proprietária do imóvel oferecido em garantia -, na qualidade de devedora fiduciante, ajuizou a presente ação de anulação de leilão extrajudicial, sob o argumento de que não teria sido pessoalmente intimada, como exige a lei, para purgar a mora, tampouco para ter ciência acerca do leilão extrajudicial de seu apartamento. Acrescentou que *" tal situação só foi descoberta, por mero acaso, em 28/09/2014, (registre-se: um domingo), quando um amigo ligou para a Requerente informando-a que havia lido no jornal A Crítica, de Manaus/AM, Edital na Seção de Classificados, dispondo sobre Leilão extrajudicial, na cidade de São Paulo, anunciando a alienação do imóvel onde reside a Requerente, marcado para o dia 29/09/2014"* (e-STJ fl. 3).

9. Delineados os fatos, cumpre averiguar a regularidade da intimação da recorrida promovida pelo recorrente, a fim de que se possa concluir pela validade ou invalidade do leilão extrajudicial do imóvel.

10. Nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, 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.

11. A propósito, vale transcrever os dispositivos legais previstos na Lei 9.514/97 que tratam da intimação do devedor fiduciante e sua constituição em

mora:

Art. 26 (...)

§ 1º Para 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, 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 recebe-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 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).

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.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

12. Da leitura do texto legal infere-se, de forma clarividente, que o credor fiduciário deve tentar promover, de forma prioritária e prévia, a intimação

pessoal e constituição em mora do devedor fiduciante (art. 26, § 3º) por, ao menos, duas vezes, antes de proceder à intimação por hora certa que, por sua vez, só poderá ocorrer quando houver motivada suspeita de ocultação do devedor fiduciante (art. 26, § 3º-A).

13. A intimação por edital, conforme previsto na lei, restringe-se, especificamente, às hipóteses em que o devedor fiduciante, seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível (art. 26, § 4º).

14. Leciona Melhim Namem Chalhub:

Verificado o atraso de pagamento e decorrido o prazo de carência fixado no contrato, o credor-fiduciário poderá dar início ao procedimento de que trata o art. 26, que poderá resultar no convalidamento do contrato, se purgada a mora, ou na expropriação do direito do devedor-fiduciante, se não purgada a mora.

A carta para intimação só poderá ser expedida depois de decorrido o prazo de carência estabelecido no contrato para esse fim (...).

Observados esses requisitos, o credor-fiduciário deverá requerer ao Oficial do Registro de Imóveis competente (aquele em que estiver matriculado o imóvel objeto do negócio) a intimação do fiduciante para que purgue a mora no prazo de quinze dias. A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante ou ao seu representante legal ou procurador regularmente constituído. Tem o Oficial de Registro de Imóveis a faculdade de promover pessoalmente a intimação ou transferir essa diligência a um Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deve recebe-la, podendo também o Oficial do Registro de Imóveis, se preferir, realizar a intimação por meio do Correio, mediante carta-notificação com aviso de recebimento. Todavia, em qualquer hipótese a intimação deve ser feita pessoalmente, ao devedor ou ao seu representante legal ou ao seu procurador, daí por que, se a carta-notificação for remetida pelo Correio, só valerá se o aviso de recebimento tiver sido assinado pelo próprio devedor, por seu representante legal ou seu procurador. Caso o fiduciante, seu representante legal ou procurador, se oculte, poderá ser feita a intimação por hora certa e caso se encontre em local incerto e não sabido, far-se-á por edital.

(...)

Nos condomínios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, é válida a intimação feita ao

funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência.

Nas diligências de intimação em que o oficial ou o serventuário por ele indicado para esse fim, após duas tentativas, não encontrar o intimado em seu domicílio ou residência e suspeitar motivadamente que ele esteja se ocultando, deverá intimar qualquer pessoal da família ou, em sua falta, qualquer vizinho, mediante procedimento de intimação por hora certa, aplicando-se a esse ato, subsidiariamente, as normas do CPC correspondente a este ato (*Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário*. 5 ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, pp. 274-275).

15. O Tribunal de origem, na presente hipótese, salientou que é de rigor a observância do devido processo legal, vez que o sistema processual e procedimental oferece ao devedor a garantia de se valer do devido processo legal e contraditório, posto que os atos expropriatórios de execução de garantia da dívida, dado potencial para perda da propriedade, devem ser escoreitos à obediência da forma legal. Reconheceu, contudo, que, no presente caso, não foram esgotados os meios para se efetivar a intimação pessoal da devedora fiduciante, já que a intimação poderia ter-se-dado, com espeque na aplicação supletiva do CPC/73, vigente à época, por hora certa ou, ainda, por meio de correspondência postal.

16. O argumento fulcral do recurso especial da instituição financeira recorrente, como se nota, é o de que a mesma não estava obrigada a proceder a intimação por hora certa, aplicando-se ao caso, subsidiariamente, as regras procedimentais previstas no CPC/2015, afinal, a lei de regência aplicável à época dos fatos previa, em situações como a presente, a intimação por edital.

17. Aduz que o § 3º-A do art. 26 da Lei 9.5214/97 – que prevê a possibilidade da intimação por hora certa quando da intentada intimação pessoal por, ao menos, duas vezes e quando há suspeita motivada de ocultação – só foi incluído pela Lei 13.465/2017, razão pela qual justifica a intimação por edital.

Superior Tribunal de Justiça

18. De início, cumpre destacar que, contrariamente ao que defende o recorrente, a própria intimação por edital também não estava prevista na Lei 9.514/97 à época em que foi realizada nos presentes autos. Isso porque, o § 4º do art. 26, que dispôs sobre a sua possibilidade, somente foi introduzido pela Lei 13.043/2014, que entrou em vigor em 14/11/2014.

19. A intimação por edital da devedora fiduciante, na hipótese dos autos, ocorreu anteriormente a esta data, razão pela qual, pelo referido argumento, não se sustenta a sua tese.

20. Deve-se perscrutar, portanto, se, dadas as três tentativas infrutíferas em realizar a intimação pessoal da recorrida em endereço que sabidamente residia – porque o porteiro do edifício assim o confirmou, ainda que tenha dito não estar autorizado ao recebimento deste tipo de correspondência -, era suficiente que a recorrente promovesse, de pronto, a intimação por edital para a sua constituição em mora.

21. A propósito, não é demasia ressaltar que a intimação acerca constituição em mora e, via de consequência, do próprio procedimento expropriatório é de extrema relevância para o devedor fiduciante, cuja posse e propriedade de seu bem estão em risco.

22. É por este motivo que a intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor.

23. Não é outro o entendimento deste STJ:

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 (AgInt no AREsp 1.281.959/MG, 4ª Turma, DJe 28/06/2019).

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. INTIMAÇÃO DO FIDUCIANTE. PURGAÇÃO DA MORA. INTIMAÇÃO POR EDITAL. ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO DO MUTUÁRIO. NECESSIDADE.

1. A exemplo do que ocorre nos procedimentos regidos pelo Decreto-Lei nº 70/66 e pelo Decreto-Lei nº 911/69, a validade da intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel, regrado pela Lei nº 9.514/97, pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor.

2. No caso dos autos, o próprio contrato de financiamento firmado entre as partes indicava o endereço residencial do mutuário, que foi ignorado para fins de intimação pessoal.

3. Recurso especial provido (REsp 1.367.179/SE, 3ª Turma, DJe 16/06/2014) (grifos acrescentados).

24. A intimação pessoal, por sua vez, pode ser realizada de 3 maneiras: *i)* por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis; *ii)* por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou *iii)* pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida no art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97 (REsp 1.531.144/PB, 3ª Turma, DJe 28/03/2016).

25. Ora, na espécie, tem-se que o credor fiduciário, ora recorrente, sequer tentou promover a intimação pessoal da recorrida por meio de correspondência postal, com aviso de recebimento, passando diretamente a promover a intimação por edital da mesma.

26. Vale lembrar que esta 3ª Turma já decidiu que a intimação por

edital é nula quando o credor fiduciário restringe-se a enviar a notificação para a purgação da mora apenas por via postal, não providenciando a intimação pessoal por intermédio de oficial de registro de imóveis (AgRg no AREsp 604.510/RS, 3ª Turma, DJe 28/08/2015).

27. Destarte, de forma inversa, deve-se entender que também é nula a intimação por edital quando o credor fiduciário limita-se a promover a intimação pessoal por meio do oficial cartorário, deixando de tentar promovê-la pelos correios.

28. Ressoa nítido, portanto, que não foram esgotados todos os meios para a intimação pessoal da devedora fiduciante.

29. Assim, mesmo ciente do endereço para a regular intimação da recorrida, a fim de viabilizar a purgação da mora, sendo possível, por exemplo, a intimação por meio de correspondência postal, com aviso de recebimento, optou o recorrente pela precipitada intimação por edital, que se afigura nula, contaminando integralmente o procedimento de excussão extrajudicial, mormente a consolidação do bem dado em garantia.

30. Ademais, cumpre destacar que a intimação por edital, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97, por ser medida extrema, exige que o fiduciante, seu representante legal ou procurador encontre-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o que não se confunde com a hipótese dos autos em que, realizadas as tentativas de intimação, não foi o oficial do Cartório recebido pela recorrida – por alegados motivos de doença e locomoção em cadeira de rodas -, mas confirmado, pelo funcionário que trabalha no edifício, que a mesma residia no local diligenciado.

31. O acórdão recorrido, portanto, há de ser mantido, pois inviável admitir que a consolidação da propriedade efetivou-se regularmente.

4. DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA FIDUCIANTE
(arts. 394 e 422 do CC/02; 282 e 283 do CPC/2015)

32. Quanto ao ponto, o recorrente sustenta que a recorrida, em aparente comportamento contraditório em relação à sua constituição em mora e ausência de interesse em purgá-la, e sabedora das nefastas consequências do seu inadimplemento, de forma arquitetada e eivada de má-fé contratual, acabou impedindo a entrega da intimação pelo Oficial do Cartório competente, para, após, cavar uma suposta nulidade insanável e macular a legal intimação por edital.

33. Aduz que há de se considerar que houve a constituição em mora da recorrida, pois devidamente ciente de todos os fatos, do valor atualizado da dívida, das propostas de acordo realizadas, do curso dos processos relacionados ao débito e de sua atitude deliberada e contrária aos princípios da probidade e boa-fé contratual.

34. Contudo, o acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não decidiu acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em seu recurso especial quanto aos arts. 394 e 422 do CC/02; 282 e 283 do CPC/2015, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 211/STJ.

5. DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS (art. 85, § 2º e § 11, do
CPC/2015)

35. Por fim, o recorrente afirma que "*O caso sub examine é uma ação anulatória, processada pelo rito ordinário, onde o julgamento ocorreu de forma antecipada, de forma que não houve a realização de audiência de instrução e julgamento, oitiva de testemunhas, prova pericial, enfim, a questão de fundo é unicamente de fato e de direito, e a matéria nela contida está longe de se mostrar*

de média ou alta complexidade' (e-STJ fl. 395).

36. Aduz que:

57. Já em primeira instância, ao julgar a ação improcedente, o d. Juízo de origem deixou de respeitar o regramento previsto no §2º do Artigo 85 do Código de Processo Civil, pois a despeito das características acima expostas que norteiam o caso em tela, a condenação superou o mínimo legal, sendo os honorários fixados em 15% (quinze) por cento sobre o valor da causa, ou seja, aproximadamente R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) de honorários advocatícios.

58. Quando do julgamento do Recurso de Apelação, perante o Egrégio Tribunal de Justiça Amazonense, o Recorrente se viu mais uma vez ultrajado, agora com a majoração dos honorários para o percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, o que equivale a uma quantia que supera R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

59. Isso tudo, para uma causa de baixa complexidade, que foi julgada de forma antecipada e os advogados não tiveram maiores trabalhos, a não ser a elaboração da petição inicial e as contrarrazões de apelação (e-STJ fls. 395-396).

37. Via de consequência, pugna pela redução da verba honorária para o mínimo legal de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

38. Entretanto, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à razoabilidade e proporcionalidade do valor arbitrado a título de honorários advocatícios, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

6. DA CONCLUSÃO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto por BANCO SAFRA S A e, nessa extensão, NEGOU-LHE PROVIMENTO para manter o acórdão recorrido que concluiu pela anulação do procedimento expropriatório do bem imóvel da recorrida.

Deixo de majorar os honorários fixados anteriormente, porquanto já

Superior Tribunal de Justiça

atingido o limite máximo previsto no art. 85, § 2º, do CPC/2015.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0306388-4 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.906.475 / AM**

Números Origem: 00017029520208040000 00035208220208040000 06119037020158040001
06153194620158040001 17029520208040000 35208220208040000
6153194620158040001

PAUTA: 18/05/2021

JULGADO: 18/05/2021

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **OSNIR BELICE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO SAFRA S A
ADVOGADOS : FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO - SP221033
 : MASSAMI UYEDA - SP019438
 : GABRIEL ABRÃO FILHO - SP190363
RECORRIDO : MARIA AMBROZINA DE ALBUQUERQUE VIANEZ
ADVOGADO : JOSÉ RICARDO GOMES DE OLIVEIRA - AM005254

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO, pela parte RECORRENTE: BANCO SAFRA S A

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.