

Recurso Especial Cível nº 0030349-75.2019.8.19.0208

Recorrente: WILLIAN DA SILVA JOÃO e GISELE DE MENDONÇA NETO

Recorrido: IMPÉRIO ROMANO INCORPORADORA LTDA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 593-605, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Oitava Câmara de Direito Privado, fls. 559-568 e 587-590, assim ementados:

“Ação de conhecimento com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, objetivando os Autores a sustação dos leilões do imóvel por ele adquirido ou a anulação de seus efeitos; a anulação de todos os efeitos da consolidação da propriedade, bem como dos leilões, sejam eles adjudicação ou arrematação; a manutenção da posse do bem até o trânsito em julgado da demanda, bem como que o Réu se abstenha de promover quaisquer novos atos que importem na transferência da propriedade do imóvel objeto do negócio jurídico em discussão, abstendo-se de realizar sua venda e de incluir os seus dados nas entidades de proteção ao crédito (SPC, SERASA e assemelhados), ou que os retire caso já o tenha feito, sob pena de aplicação de multa, com pedidos cumulados de anulação de todo o procedimento expropriatório intentado pelo Réu, sejam eles a consolidação de propriedade por ele consumada e os leilões extrajudiciais,

bem como o cancelamento de todos os atos derivados que tenham importado em transferência de domínio; o cancelamento de todos os registros e/ou averbações posteriores ao registro do Contrato de Mútuo, inclusive adjudicação/arrematação; a adequação do contrato às normas de proteção contratual e garantias estipuladas na Lei 8.078/1990 e a declaração de nulidade de todo o procedimento de execução extrajudicial, pela inobservância do art. 27 da Lei 9514/1997 quanto ao prazo estabelecido para realização das praças. Réu que apresentou contestação e reconvenção, objetivando a remuneração pela ocupação do imóvel posteriormente à consolidação da propriedade em seu favor e a reintegração de posse do bem. Sentença que julgou improcedente o pedido inicial e julgou procedente o pedido reconvenicional para determinar a reintegração do imóvel em favor do Réu em 15 dias sob pena de reintegração forçada e condenar os Autores ao pagamento pela ocupação indevida desde o dia seguinte à consolidação da propriedade até a data da reintegração do imóvel em favor do Réu no valor de 1% sobre o valor ajustado pelas partes em caso de leilão público, (R\$262.715,87); condenar os Reconvindos ao pagamento do condomínio, IPTU e demais encargos vencidos desde o dia seguinte à data da consolidação da propriedade até a data da reintegração da posse em favor do Réu, impondo-lhes, ainda, os ônus de sucumbência quanto a ambos os pedidos, observada a gratuidade de justiça. Apelação dos Autores. Aplicação da Lei 9.514/1997. De acordo com artigo 26 da Lei 9514/1997, verifica-se que, não tendo os Apelantes quitado a dívida, no todo ou em parte,

após constituídos em mora, conforme notificação comprovada pelo Apelado, a propriedade foi regularmente consolidada em nome do fiduciário. Notificação para purga da mora realizada através de Cartório de Títulos e Documentos gozando a certidão respectiva de fé pública. Certidão da qual não consta o horário da notificação razão pela qual não se mostra suficiente para demonstrar a alegada ausência da pessoa notificada no horário que consta da folha de ponto trazida aos autos. Ausência de irregularidade na realização do leilão, uma vez o artigo 27 da Lei 9514/1997 prevê que, consolidada a propriedade em nome do fiduciário, ele promoverá leilão público para a alienação do imóvel. Consolidação da propriedade em nome do credor, na hipótese de mora do devedor, e a subsequente venda extrajudicial do imóvel. Regularidade da notificação para purgação da mora, vez que há presunção de veracidade dos atos praticados pelo serviço de Registro de Imóveis. Precedente do TJRJ. Inequívoca ciência dos Apelantes acerca das datas do leilão. Inobservância dos prazos para designação das datas, superando aquele prevista em lei, que não causou prejuízo aos Apelantes, não sendo o caso de sua anulação. Contrato objeto da controvérsia que não foi firmado no âmbito do SFH, não tendo sido adotado o procedimento da execução extrajudicial que consta de precedentes invocados pelos Apelantes nas razões do recurso, mas sim aquele da Lei 9.514/1997. Apelantes que estavam inadimplentes e, em momento algum, ofertaram o pagamento de valores que entendiam ser os corretos, nem manifestaram interesse na preferência de aquisição do

imóvel. Sentença que, com acerto, julgou improcedente o pedido inicial, e, em consequência, acolheu o pedido reconvenicional para impor aos Apelantes o ressarcimento pela ocupação do imóvel após a consolidação da propriedade em favor do Apelado e demais encargos, concedente a este último a reintegração de posse do bem. Desprovemento da apelação.”

“Embargos de declaração fundados em omissão. Acórdão que não contém o vício apontado, pois foram apreciadas as questões suscitadas pelos Embargantes, contendo o acórdão fundamentação clara e suficiente para a solução da controvérsia. Julgador que não está obrigado a enfrentar, em sua decisão, todos os dispositivos legais mencionados pelas partes, tanto mais quando, como neste caso, está a mesma regulamentemente fundamentada. Embargantes que pretendem, na verdade, o reexame do julgado, além do prequestionamento da matéria, o que foge do âmbito de apreciação da via eleita. Desprovemento dos embargos de declaração.”

Inconformado, em suas razões recursais, a ora recorrente alega violação aos artigos 26 e 27, § 1º, da Lei nº 9.514/1997. Artigos 373, I, 405 e 489, § 1º, IV, do CPC. Sustenta, em síntese, a inobservância dos prazos legais para a realização dos leilões, notadamente o intervalo mínimo de 15 (quinze) dias entre a primeira e a segunda praça.

Contrarrazões, fls. 641-652.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação declaratória de nulidade de leilão extrajudicial proposta pelo ora recorrente alegando diversos vícios. Foi proferida sentença de improcedência, mantida em sede recursal, sob a seguinte fundamentação:

“(...)E, ao contrário do que pretendem fazer crer os Apelantes, foram eles devidamente intimados das referidas datas, verificando-se dos autos que para este fim houve a expedição de telegramas e o envio de e-mail (índice 000217). Acrescente-se que, a presente demanda foi distribuída em 12/11/2019, ou seja, seis dias antes da data do primeiro leilão; o que comprova a plena ciência da sua ocorrência. Ainda assim, constata-se que os Apelantes sequer consignaram os valores que entendem serem devidos, a fim de afastar os efeitos de sua incontroversa inadimplência. Ressalta-se que o objetivo da intimação prevista na Lei 9.514/1997 é permitir ao devedor fiduciante exercer, até o momento do segundo leilão, o direito de preferência para a aquisição do imóvel, mediante o pagamento da totalidade da dívida em aberto, das despesas com a consolidação da propriedade em nome do credor, além dos encargos tributários e demais despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel..” (Fls. 566)

Não merece ser admitido o recurso.

Inicialmente, a alegada ofensa aos dispositivos supracitados nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido

dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do **art. 1.022 do CPC**.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, *a contrario sensu*, o **artigo 489, § 1º do CPC**.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses da parte recorrente. Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Nesse sentido (grifei):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que

em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

Outrossim, o detido exame das razões recursais revela que a recorrente **ao impugnar o acórdão que verificou a ciência inequívoca sobre as datas do leilão**, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias.

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*). Nesse sentido:

“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 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. REVISIONAL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. IMPENHORABILIDADE DE BEM SOB A ALEGAÇÃO DE TRATAR-SE DE FAMÍLIA. DESCABIMENTO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. INSUBSISTÊNCIA SÚMULA 283 DO STF. NULIDADE DA INTIMAÇÃO EDITALÍCIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JUROS REMUNERATÓRIOS. PREVISÃO CONTRATUAL. PURGA DA MORA APÓS CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não há falar em ofensa aos art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas,

apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos, não se podendo, ademais, confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.

2. É incabível a apreciação de matéria constitucional na via eleita, sob pena de usurpação da competência do STF, nos termos do que dispõe o art. 102, III, da CF/88.

3. Não cabimento da alegada nulidade da garantia fiduciária, por ser da Instituição financeira a propriedade resolúvel do imóvel, credora fiduciária. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF.

4. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, no tocante à ausência de intimação, bem como alegada impossibilidade de nulidade da garantia fiduciária por se tratar de bem de família, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 desta Corte Superior.

5. A jurisprudência do STJ possui entendimento no sentido de que, no âmbito de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei n. 9.514/1997), é possível a purga da mora até a assinatura do auto de arrematação do leilão público do bem objeto da contratação, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, o que na espécie, não ocorreu.

6. Tendo o tribunal de origem considerado, com base nos elementos informativos do processo a taxa de juros remuneratórios, bem como a periodicidade de sua incidência, a revisão do julgado estadual, demandaria análise de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.353.105/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 30/5/2019, DJe de 4/6/2019.)"

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**

Terceiro Vice-Presidente