



Número: **0852675-80.2018.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **01/10/2019**

Valor da causa: **R\$ 689.000,00**

Processo referência: **0852675-80.2018.8.14.0301**

Assuntos: **Abatimento proporcional do preço**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
XYSMENA PAULA GUIMARAES JOUGUET (APELANTE)	MARCIO RODRIGUES ALMEIDA (ADVOGADO)
CLERISTON JOUGUET OLIVEIRA (APELANTE)	MARCIO RODRIGUES ALMEIDA (ADVOGADO)
BANCO BRADESCO SA (APELADO)	VAGNER SILVESTRE (ADVOGADO) ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO (ADVOGADO)
ANDRESA DA COSTA FERREIRA (APELADO)	ARACY MEIRELES WISCHANSKY (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3853360	20/10/2020 14:21	Acórdão	Acórdão
3541760	20/10/2020 14:21	Relatório do Magistrado	Relatório
3541759	20/10/2020 14:21	Voto do magistrado	Voto
3541761	20/10/2020 14:21	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0852675-80.2018.8.14.0301

APELANTE: XYSMENA PAULA GUIMARAES JOUGUET, CLERISTON JOUGUET OLIVEIRA

APELADO: BANCO BRADESCO SA, ANDRESA DA COSTA FERREIRA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL N. 0852675-80.2018.8.14.0301

APELANTE: XYSMENA PAULA GUIMARAES JOUGUET

APELANTE: CLERISTON JOUGUET OLIVEIRA

ADVOGADO: MARCIO RODRIGUES ALMEIDA – OAB/PA 9.881

APELADO: BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADA: ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO – OAB/PA 24.871-A

ADVOGADO: VAGNER SILVESTRE – OAB/SP 275.069

APELADA: ANDRESA DA COSTA FERREIRA

ADVOGADO: ARACY MEIRELES WISCHANSKY – OAB/PA 21.912

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LEILÃO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR PARA EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA – DIREITO ASSEGURADO ATÉ O SEGUNDO LEILÃO – ART. 27, §2-B DA LEI 9.514/1997 – ARREMATACÃO NO TERCEIRO LEILÃO – PREFERENCIA NÃO EXERCIDA NO MOMENTO OPORTUNO – LAPSO ENTRE A CONSTITUIÇÃO EM MORA E A REALIZAÇÃO DO TERCEIRO LEILÃO QUE EXASPERA OS 3 ANOS – AUSÊNCIA DE QUALQUER INICIATIVA DOS DEVEDORES PARA SATISFAÇÃO DO DÉBITO – CONDUTA DISSONANTE A EXIGIDA BOA-FÉ OBJETIVA – ART. 422 DO CC – JURISPRUDÊNCIA DO STJ – ARREMATANTE IMITIDA NA POSSE – IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO AO *STATUS QUO ANTE* – TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ – ART. 903 DO CPC – VALIDADE DO LEILÃO CONSTATADA – MULTA DO §2º, DO ART. 1.026 DO CPC/2015 QUE DEVE SER AFASTADA – CARÁTER ESTRITAMENTE PROCRASTINATÓRIO DOS EMBARGOS OPOSTOS NA ORIGEM NÃO EVIDENCIADO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.



1 – Cinge-se a controvérsia recursal a necessidade ou não da prévia intimação pessoal para a realização de leilão extrajudicial em observância a Lei 9.514/1997; bem como o afastamento da multa prevista no §2º do art. 1.026 do CPC/2015, aplicada pelo juízo primevo no julgamento dos aclaratórios.

2 – Não obstante considere necessária a prévia notificação pessoal dos devedores acerca da realização do leilão para efeito de exercício de direito de preferência, igualmente perfilha a Corte Cidadã que a referida garantia não subsiste quando constituir utilização abusiva do direito (REsp 1518085/RS).

3 – Hipótese em que após a consolidação da propriedade do imóvel para a instituição financeira, foram realizados 2 (dois) leilões infrutíferos, em 19/06/2015 e 03/07/2015, no qual os devedores foram devidamente notificados para o exercício do direito de preferência através da Ação de Notificação e, mesmo assim não o fizeram, tendo o imóvel sido arrematado no terceiro leilão, ora impugnado, realizado em 18/06/2018 (ID. 2268036).

4 – Assim, Incabível revela-se a arguição de nulidade do leilão (terceiro leilão) que culminou com a arrematação do imóvel, visto que os apelantes não exerceram o direito de preferência no momento oportuno, quando da realização dos dois leilões anteriores no qual foram devidamente notificados, tampouco, que o queiram fazer após a arrematação do bem por terceiro de boa-fé, passados mais de 3 (três) anos de sua regular constituição em mora, sem que nesse lapso temporal tenham apresentado qualquer iniciativa quanto a satisfação do débito junto a financeira, conduta incompatível com a boa-fé objetiva exigida nas relações contratuais, nos termos do art. 422 do Código Civil, consoante entendimento do STJ.

5 – Tribunais pátrios têm consolidado entendimento no sentido que o exercício do direito de preferência do devedor, assegurado pela Lei n. 9.514/1997, deve ser exercido até a realização do segundo leilão extrajudicial, não exasperando tal prerrogativa aos leilões subsequentes, por força do disposto no §2-B do art. 27 do referido diploma.

6 – Ademais, ainda que entendesse o contrário, verifica-se no caso em exame que a arrematadora já fora imitada na posse do bem em litígio, hipótese em que a jurisprudência pátria tem entendido ser incabível o retorno aos *status quo ante*, ou seja, a reintegração do devedor na posse no imóvel arrematado, impondo-se a resolução de eventuais pendências em perdas e danos, por incidência do disposto no art. 903 do CPC.

7 – Destarte, seja pela flagrante violação a boa-fé objetiva face o significativo lapso temporal sem nenhuma iniciativa concreta à satisfação do débito, seja pela possibilidade de exercício de direito de preferência até a realização do segundo leilão, tornando despicienda a notificação do devedor a partir do leilão subsequente, ou, ainda, pela impossibilidade de retorno ao *status quo ante* a imissão na posse da apelada/arrematadora, tenho que os apelantes não exerceram o arguido direito de preferência no momento oportuno, não havendo que se falar em invalidade do leilão impugnado (terceiro leilão) na hipótese.

8 – Por fim, acerca da multa aplicada pelo juízo primevo em sede de embargos de declaração, tenho que não restou caracterizado a intenção deliberada dos recorrentes em procrastinar o



feito, razão pela qual, entendo ser desarrazoada a aplicação da multa insculpida no §2º, do art. 1.026 do CPC/2015, impondo-se o seu afastamento.

9 – Recurso de Apelação **Conhecido e Parcialmente Provido**, apenas para afastar a multa prevista no §2º, do art. 1.026 do CPC/2015 aplicada aos apelantes pelo juízo primevo, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais disposições, nos termos da fundamentação.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na **Sessão Ordinária realizada em 20 de outubro de 2020**, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao Recurso de Apelação**, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0852675-80.2018.8.14.0301
APELANTE: **XYSMENA PAULA GUIMARAES JOUGUET**
APELANTE: **CLERISTON JOUGUET OLIVEIRA**
ADVOGADO: **MARCIO RODRIGUES ALMEIDA – OAB/PA 9.881**
APELADO: **BANCO BRADESCO S/A**
ADVOGADA: **ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO – OAB/PA 24.871-A**
ADVOGADO: **VAGNER SILVESTRE – OAB/SP 275.069**
APELADA: **ANDRESA DA COSTA FERREIRA**
ADVOGADO: **ARACY MEIRELES WISCHANSKY – OAB/PA 21.912**
COMARCA DE ORIGEM: **BELÉM/PA**
RELATORA: **DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**
EXPEDIENTE: **2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **XYSMENA**



PAULA GUIMARAES JOUGUET e CLERISTON JOUGUET OLIVEIRA, inconformados com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos de **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LEILÃO OCORRIDO SEM COMUNICAÇÃO AO DEVEDOR**, ajuizada por si contra **BANCO BRADESCO S/A e ANDRESA DA COSTA FERREIR A**, julgou improcedente o pleito exordial.

Em sua inicial (ID. 2268031), narraram os autores/apelantes serem os legítimos proprietários e possuidores do imóvel situado na Av. Conselheiro Furtado, n. 2905, apto 701, Ed. Leonardo da Vinci, que, teria sido levado a leilão pela instituição financeira requerida sem a prévia notificação pessoal dos autores, o que ensejaria a sua nulidade por inobservância ao disposto no art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

Pleiteou, assim, a suspensão liminar dos efeitos do leilão, e a sua confirmação em decisão definitiva para que julgada procedente a exordial fosse declarada a nulidade a alienação do imóvel residencial objeto da lide.

Juntaram os requerentes, documentos com escopo de subsidiar seus pleitos.

Em decisão interlocutória (ID. 2268040), deferiu o juízo primevo, liminar para sustar os efeitos do leilão e, por conseguinte, dos atos expropriatórios dele decorrentes.

Em contestação (ID. 2268047), a requerida Andresa da Costa Ferreira requereu a revogação da liminar concedida e a improcedência dos pedidos formulados pelos autores, visto que o leilão ocorrido teria observado todas as formalidades legais.

Por sua vez, o requerido Banco Bradesco S/A também apresentou contestação (ID. 2268060), arguindo, em suma, que os autores objetivavam, apenas, tentar impedir a aplicação da lei no que concerne à consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia fiduciária, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/1997.

O feito seguiu o seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID. 2268192), que revogou a liminar concedida e julgou improcedente a pretensão exordial, extinguindo o feito com resolução de mérito, na forma do art. 487, inciso I, do CPC, condenando, ainda, os autores ao pagamento de honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Dessa decisão, opuseram os autores Embargos de Declaração (ID. 2268194), que, por sua vez, foram rejeitados pelo juízo de piso (ID. 2268201).

Inconformados, os autores XYSMENA PAULA GUIMARAES JOUGUET e CLERISTON JOUGUET OLIVEIRA interpuseram Recurso de Apelação (ID. 2268192).

Alegam que os embargos de declaração opostos no primeiro grau não possuiriam caráter procrastinatório, razão pela qual, seria incabível a multa aplicada pelo juízo *“ad quo”*.

Aduzem que embora a Lei 9.514/1997 não exigisse a intimação pessoal para a realização do leilão, a jurisprudência pátria há muito já teria firmado entendimento pela sua necessidade.

Arguem que não obstante a consolidação da propriedade pela instituição financeira tenha ocorrido em 2015, o leilão impugnado ocorrera já na vigência das alterações introduzidas na Lei 9.514/1997, que passara a exigir a previa intimação pessoal para efeito de validade do leilão.

Sustentam que a sentença testilhada negaria direito de preferência que deveria ter sido oportunizado no ato da realização do leilão, afastando indevidamente o regramento previsto nos §§2-A e 2-B do art. 27 da Lei 9.514/1997.



Pleiteiam, assim, pelo provimento do recurso de apelação para que seja reformada *in totum* a sentença, julgando totalmente procedente os pedidos formulados na exordial.

Em contrarrazões (ID. 2268208), argui a instituição financeira apelada, Banco Bradesco S/A, não assistir razão aos apelantes em suas alegações, razão pela qual, pugna pelo desprovimento do recurso e manutenção da sentença de piso.

Por sua vez, a apelada Andresa da Costa Ferreira em suas contrarrazões (ID. 2268218), também pugna pelo desprovimento do recurso e manutenção integral da sentença recorrida.

O feito foi originalmente distribuído a relatoria da Exma. Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho.

Após redistribuição, coube-me a relatoria do feito.

O recurso de apelação foi recebido apenas no seu efeito devolutivo (ID. 2277812).

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em pauta para julgamento

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

VOTO

VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pelos apelantes, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL

Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, o recurso em exame será apreciado sob a égide deste, visto que a vergastada decisão foi publicada anteriormente já na vigência do NCPC.

QUESTÕES PRELIMINARES

Não obstante, o pedido de afastamento da multa por recurso procrastinatório fixada pelo juízo primevo na decisão que rejeitou os aclaratórios opostos pelos ora apelantes, tenha sido arguido como questão preliminar, entendo se tratar de matéria pertinente ao mérito do recurso, razão pela qual a analisarei em sede deste.

MÉRITO



Cinge-se a controvérsia recursal a necessidade ou não da prévia intimação pessoal para a realização de leilão extrajudicial em observância a Lei 9.514/1997; bem como o afastamento da multa prevista no §2º do art. 1.026 do CPC/2015, aplicada pelo juízo primevo no julgamento dos aclaratórios.

Consta das razões deduzidas pelos ora apelantes que embora a Lei 9.514/1997 não exigisse a intimação pessoal para a realização do leilão, a jurisprudência pátria há muito já teria firmado entendimento pela sua necessidade; que não obstante a consolidação da propriedade pela instituição financeira tenha ocorrido em 2015, o leilão impugnado teria ocorrido já na vigência das alterações introduzidas na Lei n. 9.514/1997, que passara a exigir a previa intimação pessoal para efeito de validade do leilão; bem como que os embargos de declaração opostos no primeiro grau não possuiriam caráter procrastinatório, razão pela qual, seria incabível a multa aplicada pelo juízo “*ad quo*”.

Da Validade do Leilão

Com efeito, a execução extrajudicial prevista na Lei n. 9.514/1997, constitui forma excepcional de cobrança, que somente poderá ser efetivada mediante perfciente observância dos seus ditames legais.

Na relação contratual em que se instituiu alienação fiduciária do imóvel, enquanto não quitado o contrato, o mutuário/fiduciante detém única e exclusivamente a posse direta do bem imóvel, não sendo dele proprietário. A posse indireta e a propriedade resolúvel são do agente fiduciário, sendo a condição resolutiva o implemento de todas as previsões contratuais.

Nessa senda, a Lei 9.514/1997, em seu art. 25, estabelece expressamente que com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel. Em contrapartida, em caso de inadimplência, resolve-se o contrato com a consolidação da propriedade do fiduciário, vide art. 26 da mencionada lei:

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.

Acerca do procedimento da execução extrajudicial, previsto na Lei n. 9.514/1997, o Colendo Superior Tribunal de justiça reconhece a existência de duas fases distintas, visto que a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel inicia-se com a consolidação da propriedade, porém o vínculo contratual somente se dissolve com a posterior alienação do bem a terceiros, mediante leilão.

Noutras palavras, apesar de consolidada a propriedade, não se extingue de pleno direito o contrato de mútuo , pois o credor fiduciário deve providenciar a venda do bem, mediante leilão, ou seja, a partir da consolidação da propriedade do bem em favor do agente fiduciário, se inauguraria uma nova fase do procedimento de execução contratual.

Cumprê destacar, outrossim, que embora considere necessária a prévia notificação pessoal dos devedores acerca da realização do leilão para efeito de exercício de direito de preferência (art. 27, §2º[1] da Lei 9.514/1997), cuja ocorrência, de fato, no terceiro leilão, não



restou comprovada nos autos, o Superior Tribunal de Justiça igualmente perfilha que a referida garantia não subsiste quando constituir utilização abusiva do direito.

Nesse sentido, vejamos precedente do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. QUITAÇÃO DO DÉBITO APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI N. 70/1966. PROTEÇÃO DO DEVEDOR. ABUSO DE DIREITO. EXERCÍCIO EM MANIFESTO DESCOMPASSO COM A FINALIDADE. 1. É possível a quitação de débito decorrente de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997), após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Precedentes. **2. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação.** 3. A garantia do direito de quitação do débito antes da assinatura do auto de arrematação protege o devedor da onerosidade do meio executivo e garante ao credor a realização de sua legítima expectativa - recebimento do débito contratado. 4. Todavia, caracterizada a utilização abusiva do direito, diante da utilização da inadimplência contratual de forma consciente para ao final cumprir o contrato por forma diversa daquela contratada, frustrando intencionalmente as expectativas do agente financeiro contratante e do terceiro de boa-fé, que arrematou o imóvel, afasta-se a incidência dos dispositivos legais mencionados. [...] 6. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1518085 RS 2015/0045085-1, Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze, Data de Julgamento: 12/05/2015, T3 - Terceira Turma, Data de Publicação: DJe 20/05/2015). (Grifei).

Dessa forma, considerando as previsões legais e, sobretudo, as posições consolidadas pelo STJ acerca da matéria, a hipótese dos autos guarda algumas peculiaridades que devem ser levadas em consideração para a justa solução da demanda.

Precipuaente, verifica-se que os autores/apelantes financiaram o imóvel em litígio junto a instituição financeira apelada, através de alienação fiduciária e, após o inadimplemento das parcelas o bem teve sua propriedade consolidada em favor do banco apelado em 26/03/2015.

Constata-se ainda que após a consolidação da propriedade do imóvel para a instituição financeira, foram realizados 2 (dois) leilões infrutíferos, em 19/06/2015 e 03/07/2015, no qual os devedores foram devidamente notificados para o exercício do direito de preferência através da Ação de Notificação n. 0032410-32.2014.8.14.0301, e, mesmo assim não o fizeram.

Não obstante, se evidencia que o leilão ora impugnando (terceiro leilão) ocorreu em 18/06/2018 (ID. 2268036), oportunidade em que o imóvel em litígio fora arrematado pela apelada Andresa da Costa Ferreira.

Atesta-se, assim, que da constituição em mora dos devedores e da consolidação da propriedade para a instituição financeira até a realização do terceiro leilão extrajudicial que culminou na arrematação do bem, passaram-se mais de 3 (três) anos, em que os devedores, ora apelantes tiveram em duas ocasiões a oportunidade de exercerem seu direito de preferência, sem o fazerem, e, bem assim, a despeito do conhecimento de sua situação jurídica perante o recorrido, quedaram-se inerte quanto ao débito existente.

Noutros termos, tenho que a conduta dos apelantes que se mantiveram no imóvel por aproximadamente 3 (três) anos sem qualquer pagamento, ou, ao menos, qualquer



demonstração de tentativa prévia de satisfação do débito junto à credora fiduciária, para ao final pretender a quitação integral do saldo devedor face exercício de direito de preferência no terceiro leilão extrajudicial, não pode receber a complacência do Direito, visto que se revela incompatível com a boa-fé objetiva exigida nas relações contratuais, nos termos do art. 422 do Código Civil:

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Nesse diapasão, pertinente destacar o entendimento perfilhado pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze no julgamento do supramencionado REsp 1518085/RS, vide trecho, *in verbis*:

“[...] A jurisprudência construída a partir da interpretação dos dispositivos da Lei n. 951497 e do DL n. 7066 tem por objetivo proteger o devedor inadimplente de uma onerosidade excessiva quanto à execução do débito; e não beneficiar a adoção consciente da inadimplência do contrato para ao final cumpri-lo, porém por forma diversa da contratada, frustrando intencionalmente as expectativas do agente financeiro contratante. [...]

Noutros termos, tem-se na hipótese concreta dos autos uma situação atípica, que afronta de forma manifesta o dever de atuação leal e proba, imposta aos contratantes nos termos do art. 422 do CC02. Ao desbordar os limites do razoável, a conduta da recorrente resulta em abuso do direito e deve sim ser afastada.”

Desse modo, revela-se incabível, considerando as peculiaridades do caso concreto, a arguição de nulidade do leilão (terceiro leilão) que culminou com a arrematação do imóvel, visto que os apelantes não exerceram o direito de preferência no momento oportuno, quando da realização dos dois leilões anteriores no qual foram devidamente notificados, tampouco, que o queiram fazer após a arrematação do bem por terceiro de boa-fé, passados mais de 3 (três) anos de sua regular constituição em mora, sem que nesse lapso temporal tenham apresentado qualquer iniciativa quanto a satisfação do débito junto a financeira, circunstância que se enquadra perfeitamente a hipótese de utilização abusiva de direito perfilhada pelo Superior Tribunal de Justiça.

Noutra ponta, cumpre salientar que os Tribunais pátrios têm consolidado entendimento no sentido que o exercício do direito de preferência do devedor, assegurado pela Lei n. 9.514/1997, deve ser exercido até a realização do segundo leilão extrajudicial (art. 27, §2-B[2]), não exasperando tal prerrogativa aos leilões subsequentes.

Nesse sentido, vejamos precedentes dos Tribunais pátrios, *in verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE PROMOVIDO SOB O REGRAMENTO DA LEI N. 9.514/97. SENTENÇA QUE ACOLHE A PRETENSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO. INSURGÊNCIA DO RÉU. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE ACERCA DO LEILÃO EFETUADO. MATÉRIA



INCONTROVERSA NOS AUTOS. IMPRESCINDIBILIDADE DA NOTIFICAÇÃO PESSOAL, TENDO EM VISTA O DIREITO DE PREFERÊNCIA FACULTADO AO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL ATÉ A DATA DA REALIZAÇÃO DO SEGUNDO LEILÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA CORTE ESTADUAL. [...].

(TJ-SC - AC: 03002313720188240144 Rio do Sul 0300231-37.2018.8.24.0144, Relator: Carlos Adilson Silva, Primeira Câmara de Direito Comercial, Data de Julgamento: 07/05/2020). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Interposição contra decisão que indeferiu pedido de suspensão de leilão. Concessão de crédito pessoal com garantia de alienação fiduciária. Inadimplemento das parcelas por parte do fiduciante. Purgação da mora não efetuada nas condições do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97.

Consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário. Ausência de previsão legal que venha a permitir concessão de novo prazo para a purgação da mora. Indicação do imóvel em leilão que consiste em um exercício regular de direito do fiduciário. Direito de preferência do fiduciante em relação à aquisição do bem, até a data da realização do segundo leilão, que decorre da previsão do artigo 27, § 2º-B, da Lei n.º 9.514/97. Decisão mantida.

(TJ-SP 21881971220178260000 SP 2188197-12.2017.8.26.0000, Relator: Mario A. Silveira, Data de Julgamento: 23/10/2017, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/10/2017). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSTITUCIONALIDADE DA LEI Nº 9.514/1997. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. DIFICULDADES FINANCEIRAS. PRAZO PARA PURGAÇÃO DA MORA RESPEITADO. - Na forma da Lei nº 9.514/1997, o contrato com cláusula de alienação fiduciária de coisa imóvel em garantia possui regras e procedimento próprios. Vencida e não paga a dívida, e nem purgada a mora (no montante das prestações em atraso, com acréscimos) após a intimação regular do devedor-fiduciante, a propriedade do imóvel será consolidada em nome do credor-fiduciário, viabilizando o leilão do bem (pelo saldo integral do contrato remanescente, mais despesas previstas em lei), no qual o devedor-fiduciário terá apenas direito de preferência. [...] - **Em razão da alteração promovida pela Lei nº 13.465/2017, impossível a purgação da mora após a averbação da consolidação da propriedade. Assim, cabia à parte-autora exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do segundo leilão, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997, o que não ocorreu (conforme documentação que consta dos autos)** - Desde sua edição, cuidando de consolidação de propriedade, o art. 26, § 3º da Lei nº 9.514/1997 já previa a correspondência (com AR) como meio alternativo a oficiais cartorários para informação do devedor-fiduciante. Por certo, esses mesmos meios também servem para informar o devedor-fiduciante sobre a realização de leilões do imóvel consolidado em favor do credor-fiduciário, de tal modo que a Lei nº 13.465/2017 apenas explicitou o mesmo regramento ao introduzir o § 2º-A no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, mencionando a comunicação por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato (inclusive ao endereço eletrônico) - Apelação não provida.

(TRF-3 - ApCiv: 50087525420184036100 SP, Relator: Desembargador Federal JOSE CARLOS FRANCISCO, Data de Julgamento: 08/07/2020, 2ª Turma, Data de Publicação: e - DJF3 Judicial 1 DATA: 13/07/2020). (Grifei).

ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGA DA MORA. LEILÃO. NOTIFICAÇÃO. NECESSIDADE. A Caixa Econômica Federal comprovou que efetuou a intimação dos devedores para purgar a mora, não sendo constatada qualquer irregularidade nesse sentido.

A intimação acerca das datas do leilão mostra-se necessária diante da possibilidade de o devedor exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida (somado aos demais



encargos dispostos no art. 27, § 2º-B da Lei nº 9.514/97), até a data da realização do segundo leilão. No caso, não há informação sobre leilão a ser realizado, não sendo viável, no momento, o deferimento da tutela de urgência. (TRF-4 - AG: 50468808320184040000 5046880-83.2018.4.04.0000, Relator: Luís Alberto D'azevedo Aurvalle, Quarta Turma, Data de Julgamento: 21/03/2019). (Grifei).

CONTRATOS. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. LEI 9.514/97. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DA MORA ATÉ A FORMALIZAÇÃO DO AUTO DE ARREMATACÃO.** do imóvel, nos termos dos arts. 26 e 27, da Lei 9.514/97. [...] **IV - Caso já arrematado o bem por terceiro de boa-fé, mesmo diante de inequívoca intenção de pagamento da quantia devida, há que se negar a possibilidade de purgação da mora, em razão dos prejuízos que poderia sofrer o arrematante do imóvel.** [...] **IX - Apesar de afastada a aplicação subsidiária dos arts. 29 a 41 do DL nº70/66 para as hipóteses de execução garantida por alienação fiduciária, apresenta-se possível ao devedor fiduciante, nos moldes do §2º- B do art. 27 da Lei nº 9.514/97, incluído pela Lei nº 13.465/2017, o direito de preferência para aquisição do imóvel até a data de realização do segundo leilão, mediante o pagamento do preço correspondente ao valor da dívida, somado dos encargos legais, tributos e despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, inclusive custas e emolumentos.** [...] **XII - Recurso parcialmente provido.** (TRF-3 – AI 0017477-55.2016.4.03.0000/SP. Des. Fed. Souza Ribeiro. Data de julgamento: 06/02/2018). (Grifei).

Dessa forma, em consonância ao entendimento perfilhado pela jurisprudência pátria, garantida a notificação do devedor para efeito de eventual exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel até o segundo leilão, como ocorreu *in casu*, despicienda revela-se a sua notificação acerca dos leilões subsequentes, visto que a finalidade desta é exatamente possibilitar o direito de preferência do devedor, que, por sua vez já se exauriu no leilão anterior.

Por fim, ainda que entendesse o contrário, verifica-se no caso em exame que a arrematadora, a apelada Andresa da Costa Ferreira já fora imitada na posse do bem em litígio, hipótese em que a jurisprudência pátria tem entendido ser incabível o retorno aos *status quo ante*, ou seja, a reintegração do devedor na posse no imóvel arrematado, impondo-se a resolução de eventuais pendências em perdas e danos, por incidência do disposto no art. 903 do CPC:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

Corroborando o posicionamento acima exposto, vejamos precedente jurisprudencial, *in verbis*:

AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JUDICIAL CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE ARREMATACÃO DE BEM IMÓVEL EM LEILÃO, EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE ANTERIOR INTIMAÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS, CONFORME DISPÕE O ART. 889, II, DO CPC. ARREMATACÃO EFETIVADA. ATO JURÍDICO PERFEITO E ACABADO. IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO AO STATUS QUO ANTE. DIREITO DE PREFERÊNCIA PREJUDICADO. HIPÓTESE EM QUE SE APLICA O ART. 903,



DO CPC. BOA FÉ DO ADQUIRENTE ASSEGURADA. CONTROVÉRSIA QUE SE RESOLVE EM PERDAS E DANOS. [...] Apelação improvida.

(TJ-SP - AC: 10075631520198260664 SP 1007563-15.2019.8.26.0664, Relator: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 28/05/2020, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/05/2020). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR ACERCA DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. OBRIGATORIEDADE DA INTIMAÇÃO PESSOAL. TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ QUE JÁ ESTÁ OCUPANDO O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO AO STATUS QUO ANTE COM IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO À POSSE DO IMÓVEL. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE QUE RESOLVE CASOS SEMELHANTES EM PERDAS E DANOS. RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJ-PR - AI: 00395208220198160000 PR 0039520-82.2019.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Juíza Denise Antunes, Data de Julgamento: 16/12/2019, 18ª Câmara Cível, Data de Publicação: 18/12/2019). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DOS LEILÕES. ARREMATÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO AO STATUS QUO ANTE. DANOS MATERIAIS. POSSIBILIDADE. - Incontroversa a ausência de intimação da executada sobre a realização de leilão.- A arrematação por terceiro de boa-fé justifica que se preserve a situação do imóvel arrematado e se restitua a demandante tão somente o valor que pagou no negócio desfeito por culpa exclusiva da demandada, pois a restituição, na forma como pretendida, implicaria enriquecimento indevido da parte autora. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.

(TJ-RS - AC: 70083370734 RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Data de Julgamento: 30/01/2020, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: 10/02/2020). (Grifei).

Destarte, seja pela flagrante violação a boa-fé objetiva face o significativo lapso temporal sem nenhuma iniciativa concreta a satisfação do débito, seja pela possibilidade de exercício de direito de preferência até a realização do segundo leilão, tornando despicienda a notificação do devedor a partir do leilão subsequente, ou, ainda, pela impossibilidade de retorno ao *status quo ante* a imissão na posse da apelada/arrematadora, tenho que os apelantes não exerceram o arguido direito de preferência no momento oportuno, não havendo que se falar em invalidade do leilão impugnado (terceiro leilão) na hipótese.

Da Multa por Embargos Procrastinatório

Como é cediço, o abuso do direito de recorrer constitui ato de litigância maliciosa repellido pelo ordenamento pátrio, especialmente nos casos em que a parte interpuser recurso com intuito evidentemente protelatório, hipótese em que se legitimará a imposição de multa, nos termos do §2º do art. 1.026 do CPC:

Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de recurso.

[...]

§ 2º. Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o



tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa.

A deslealdade processual consistiria em desviar o processo de seu objetivo, qual seja, a solução do conflito de interesses no menor período possível, mediante decisão justa.

Acerca da multa na hipótese de embargos de declaração manifestamente protelatórios, ensina Humberto Theodoro Júnior:

“Os embargos de declaração terão sempre efeito de impedir o fluxo do prazo de outros recursos. Mas, quando o embargante utilizar o recurso como medida manifestamente protelatória, o juiz ou o tribunal, reconhecendo a ilicitude da conduta, condenará o embargante a pagar ao embargado multa, que não poderá exceder de dois por cento sobre o valor atualizado da causa (NCPC, art. 1.026, § 2º). No caso, porém, de reiteração dos embargos protelatórios, a multa será elevada a até dez por cento do valor atualizado da causa, e, além disso, o embargante temerário, para interpor qualquer outro recurso, ficará sujeito ao depósito do valor da multa (NCPC, art. 1.026, § 3º)”.

(in *Curso de Direito Processual Civil*. 48. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, v. III, p. 1.080).

No caso dos autos, tenho que não obstante tenham os embargos de declaração sido rejeitados face a inexistência das contradições arguidas pelos ora apelantes, evidencio não haver intenção deliberada dos recorrentes em procrastinar o feito, razão pela qual, entendo ser desarrazoada a aplicação da multa insculpida no §2º, do art. 1.026 do CPC/2015, impondo-se o seu afastamento.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** do Recurso de Apelação e **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, apenas para afastar a multa prevista no §2º, do art. 1.026 do CPC/2015 aplicada aos apelantes pelo juízo primevo, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais disposições, nos termos da fundamentação.

É como voto.

Belém, 20 de outubro de 2020.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

[1] 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.

[2] Art. 27. [...]

§ 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.

Belém, 20/10/2020



APELAÇÃO CÍVEL N. 0852675-80.2018.8.14.0301
APELANTE: XYSMENA PAULA GUIMARAES JOUGUET
APELANTE: CLERISTON JOUGUET OLIVEIRA
ADVOGADO: MARCIO RODRIGUES ALMEIDA – OAB/PA 9.881
APELADO: BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADA: ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO – OAB/PA 24.871-A
ADVOGADO: VAGNER SILVESTRE – OAB/SP 275.069
APELADA: ANDRESA DA COSTA FERREIRA
ADVOGADO: ARACY MEIRELES WISCHANSKY – OAB/PA 21.912
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **XYSMENA PAULA GUIMARAES JOUGUET** e **CLERISTON JOUGUET OLIVEIRA**, inconformados com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos de **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LEILÃO OCORRIDO SEM COMUNICAÇÃO AO DEVEDOR**, ajuizada por si contra **BANCO BRADESCO S/A** e **ANDRESA DA COSTA FERREIRA**, julgou improcedente o pleito exordial.

Em sua inicial (ID. 2268031), narraram os autores/apelantes serem os legítimos proprietários e possuidores do imóvel situado na Av. Conselheiro Furtado, n. 2905, apto 701, Ed. Leonardo da Vinci, que, teria sido levado a leilão pela instituição financeira requerida sem a prévia notificação pessoal dos autores, o que ensejaria a sua nulidade por inobservância ao disposto no art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

Pleiteou, assim, a suspensão liminar dos efeitos do leilão, e a sua confirmação em decisão definitiva para que julgada procedente a exordial fosse declarada a nulidade a alienação do imóvel residencial objeto da lide.

Juntaram os requerentes, documentos com escopo de subsidiar seus pleitos.

Em decisão interlocutória (ID. 2268040), deferiu o juízo primevo, liminar para sustar os efeitos do leilão e, por conseguinte, dos atos expropriatórios dele decorrentes.

Em contestação (ID. 2268047), a requerida Andresa da Costa Ferreira requereu a revogação da liminar concedida e a improcedência dos pedidos formulados pelos autores, visto que o leilão ocorrido teria observado todas as formalidades legais.

Por sua vez, o requerido Banco Bradesco S/A também apresentou contestação (ID. 2268060), arguindo, em suma, que os autores objetivavam, apenas, tentar impedir a aplicação da lei no que concerne à consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia fiduciária, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/1997.

O feito seguiu o seu trâmite regular até a prolação da sentença (ID. 2268192), que



revogou a liminar concedida e julgou improcedente a pretensão exordial, extinguindo o feito com resolução de mérito, na forma do art. 487, inciso I, do CPC, condenando, ainda, os autores ao pagamento de honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Dessa decisão, opuseram os autores Embargos de Declaração (ID. 2268194), que, por sua vez, foram rejeitados pelo juízo de piso (ID. 2268201).

Inconformados, os autores XYSMENA PAULA GUIMARAES JOUGUET e CLERISTON JOUGUET OLIVEIRA interpuseram Recurso de Apelação (ID. 2268192).

Alegam que os embargos de declaração opostos no primeiro grau não possuiriam caráter procrastinatório, razão pela qual, seria incabível a multa aplicada pelo juízo “*ad quo*”.

Aduzem que embora a Lei 9.514/1997 não exigisse a intimação pessoal para a realização do leilão, a jurisprudência pátria há muito já teria firmado entendimento pela sua necessidade.

Arguem que não obstante a consolidação da propriedade pela instituição financeira tenha ocorrido em 2015, o leilão impugnado ocorrera já na vigência das alterações introduzidas na Lei 9.514/1997, que passara a exigir a previa intimação pessoal para efeito de validade do leilão.

Sustentam que a sentença testilhada negaria direito de preferência que deveria ter sido oportunizado no ato da realização do leilão, afastando indevidamente o regramento previsto nos §§2-A e 2-B do art. 27 da Lei 9.514/1997.

Pleiteiam, assim, pelo provimento do recurso de apelação para que seja reformada *in totum* a sentença, julgando totalmente procedente os pedidos formulados na exordial.

Em contrarrazões (ID. 2268208), argui a instituição financeira apelada, Banco Bradesco S/A, não assistir razão aos apelantes em suas alegações, razão pela qual, pugna pelo desprovimento do recurso e manutenção da sentença de piso.

Por sua vez, a apelada Andresa da Costa Ferreira em suas contrarrazões (ID. 2268218), também pugna pelo desprovimento do recurso e manutenção integral da sentença recorrida.

O feito foi originalmente distribuído a relatoria da Exma. Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho.

Após redistribuição, coube-me a relatoria do feito.

O recurso de apelação foi recebido apenas no seu efeito devolutivo (ID. 2277812).

É o relatório, que fora apresentado para inclusão do feito em pauta para julgamento

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora



VOTO

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pelos apelantes, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

INCIDÊNCIA DO DIREITO INTERTEMPORAL

Precipuamente, em observância as regras de Direito Intertemporal, positivada no art. 14 do Código de Processo Civil de 2015, o recurso em exame será apreciado sob a égide deste, visto que a vergastada decisão foi publicada anteriormente já na vigência do NCPC.

QUESTÕES PRELIMINARES

Não obstante, o pedido de afastamento da multa por recurso procrastinatório fixada pelo juízo primevo na decisão que rejeitou os aclaratórios opostos pelos ora apelantes, tenha sido arguido como questão preliminar, entendo se tratar de matéria pertinente ao mérito do recurso, razão pela qual a analisarei em sede deste.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal a necessidade ou não da prévia intimação pessoal para a realização de leilão extrajudicial em observância a Lei 9.514/1997; bem como o afastamento da multa prevista no §2º do art. 1.026 do CPC/2015, aplicada pelo juízo primevo no julgamento dos aclaratórios.

Consta das razões deduzidas pelos ora apelantes que embora a Lei 9.514/1997 não exigisse a intimação pessoal para a realização do leilão, a jurisprudência pátria há muito já teria firmado entendimento pela sua necessidade; que não obstante a consolidação da propriedade pela instituição financeira tenha ocorrido em 2015, o leilão impugnado teria ocorrido já na vigência das alterações introduzidas na Lei n. 9.514/1997, que passara a exigir a previa intimação pessoal para efeito de validade do leilão; bem como que os embargos de declaração opostos no primeiro grau não possuiriam caráter procrastinatório, razão pela qual, seria incabível a multa aplicada pelo juízo “*ad quo*”.

Da Validade do Leilão

Com efeito, a execução extrajudicial prevista na Lei n. 9.514/1997, constitui forma excepcional de cobrança, que somente poderá ser efetivada mediante perfiçiente observância dos seus ditames legais.

Na relação contratual em que se instituiu alienação fiduciária do imóvel, enquanto não quitado o contrato, o mutuário/fiduciante detém única e exclusivamente a posse direta do bem



imóvel, não sendo dele proprietário. A posse indireta e a propriedade resolúvel são do agente fiduciário, sendo a condição resolutiva o implemento de todas as previsões contratuais.

Nessa senda, a Lei 9.514/1997, em seu art. 25, estabelece expressamente que com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel. Em contrapartida, em caso de inadimplência, resolve-se o contrato com a consolidação da propriedade do fiduciário, vide art. 26 da mencionada lei:

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.

Acerca do procedimento da execução extrajudicial, previsto na Lei n. 9.514/1997, o Colendo Superior Tribunal de Justiça reconhece a existência de duas fases distintas, visto que a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel inicia-se com a consolidação da propriedade, porém o vínculo contratual somente se dissolve com a posterior alienação do bem a terceiros, mediante leilão.

Noutras palavras, apesar de consolidada a propriedade, não se extingue de pleno direito o contrato de mútuo, pois o credor fiduciário deve providenciar a venda do bem, mediante leilão, ou seja, a partir da consolidação da propriedade do bem em favor do agente fiduciário, se inauguraria uma nova fase do procedimento de execução contratual.

Cumprido destacar, outrossim, que embora considere necessária a prévia notificação pessoal dos devedores acerca da realização do leilão para efeito de exercício de direito de preferência (art. 27, §2º[1] da Lei 9.514/1997), cuja ocorrência, de fato, no terceiro leilão, não restou comprovada nos autos, o Superior Tribunal de Justiça igualmente perfilha que a referida garantia não subsiste quando constituir utilização abusiva do direito.

Nesse sentido, vejamos precedente do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. QUITAÇÃO DO DÉBITO APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI N. 70/1966. PROTEÇÃO DO DEVEDOR. ABUSO DE DIREITO. EXERCÍCIO EM MANIFESTO DESCOMPASSO COM A FINALIDADE. 1. É possível a quitação de débito decorrente de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997), após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Precedentes. **2. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação.** **3. A garantia do direito de quitação do débito antes da assinatura do auto de arrematação protege o devedor da onerosidade do meio executivo e garante ao credor a realização de sua legítima expectativa - recebimento do débito contratado.** **4. Todavia, caracterizada a utilização abusiva do direito, diante da utilização da inadimplência contratual de forma consciente para ao final cumprir o contrato por forma diversa daquela contratada, frustrando intencionalmente as expectativas do agente financeiro contratante e do terceiro de boa-fé, que arrematou o imóvel, afasta-se a incidência dos dispositivos legais mencionados. [...] 6. Recurso especial não provido.** (STJ - REsp: 1518085 RS 2015/0045085-1, Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze, Data de Julgamento: 12/05/2015, T3 - Terceira Turma, Data de



Publicação: DJe 20/05/2015). (Grifei).

Dessa forma, considerando as previsões legais e, sobretudo, as posições consolidadas pelo STJ acerca da matéria, a hipótese dos autos guarda algumas peculiaridades que devem ser levadas em consideração para a justa solução da demanda.

Precipualemente, verifica-se que os autores/apelantes financiaram o imóvel em litígio junto a instituição financeira apelada, através de alienação fiduciária e, após o inadimplemento das parcelas o bem teve sua propriedade consolidada em favor do banco apelado em 26/03/2015.

Constata-se ainda que após a consolidação da propriedade do imóvel para a instituição financeira, foram realizados 2 (dois) leilões infrutíferos, em 19/06/2015 e 03/07/2015, no qual os devedores foram devidamente notificados para o exercício do direito de preferência através da Ação de Notificação n. 0032410-32.2014.8.14.0301, e, mesmo assim não o fizeram.

Não obstante, se evidencia que o leilão ora impugnando (terceiro leilão) ocorreu em 18/06/2018 (ID. 2268036), oportunidade em que o imóvel em litígio fora arrematado pela apelada Andresa da Costa Ferreira.

Atesta-se, assim, que da constituição em mora dos devedores e da consolidação da propriedade para a instituição financeira até a realização do terceiro leilão extrajudicial que culminou na arrematação do bem, passaram-se mais de 3 (três) anos, em que os devedores, ora apelantes tiveram em duas ocasiões a oportunidade de exercerem seu direito de preferência, sem o fazerem, e, bem assim, a despeito do conhecimento de sua situação jurídica perante o recorrido, quedaram-se inerte quanto ao débito existente.

Noutros termos, tenho que a conduta dos apelantes que se mantiveram no imóvel por aproximadamente 3 (três) anos sem qualquer pagamento, ou, ao menos, qualquer demonstração de tentativa prévia de satisfação do débito junto à credora fiduciária, para ao final pretender a quitação integral do saldo devedor face exercício de direito de preferência no terceiro leilão extrajudicial, não pode receber a complacência do Direito, visto que se revela incompatível com a boa-fé objetiva exigida nas relações contratuais, nos termos do art. 422 do Código Civil:

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Nesse diapasão, pertinente destacar o entendimento perfilhado pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze no julgamento do supramencionado REsp 1518085/RS, vide trecho, *in verbis*:

“[...] A jurisprudência construída a partir da interpretação dos dispositivos da Lei n. 951497 e do DL n. 7066 tem por objetivo proteger o devedor inadimplente de uma onerosidade excessiva quanto à execução do débito; e não beneficiar a adoção consciente da inadimplência do contrato para ao final cumpri-lo, porém por forma diversa da contratada, frustrando intencionalmente as expectativas do agente financeiro contratante. [...]”

Noutros termos, tem-se na hipótese concreta dos autos uma situação atípica, que afronta de forma manifesta o dever de atuação leal e proba, imposta aos contratantes nos termos do art. 422 do CC02. Ao desbordar os limites do razoável, a conduta da recorrente resulta em abuso do direito e deve sim ser



afastada.”

Desse modo, revela-se incabível, considerando as peculiaridades do caso concreto, a arguição de nulidade do leilão (terceiro leilão) que culminou com a arrematação do imóvel, visto que os apelantes não exerceram o direito de preferência no momento oportuno, quando da realização dos dois leilões anteriores no qual foram devidamente notificados, tampouco, que o queiram fazer após a arrematação do bem por terceiro de boa-fé, passados mais de 3 (três) anos de sua regular constituição em mora, sem que nesse lapso temporal tenham apresentado qualquer iniciativa quanto a satisfação do débito junto a financeira, circunstância que se enquadra perfeitamente a hipótese de utilização abusiva de direito perfilhada pelo Superior Tribunal de Justiça.

Noutra ponta, cumpre salientar que os Tribunais pátrios têm consolidado entendimento no sentido que o exercício do direito de preferência do devedor, assegurado pela Lei n. 9.514/1997, deve ser exercido até a realização do segundo leilão extrajudicial (art. 27, §2-B[2]), não exasperando tal prerrogativa aos leilões subsequentes.

Nesse sentido, vejamos precedentes dos Tribunais pátrios, *in verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE PROMOVIDO SOB O REGRAMENTO DA LEI N. 9.514/97. SENTENÇA QUE ACOLHE A PRETENSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO. INSURGÊNCIA DO RÉU. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE ACERCA DO LEILÃO EFETUADO. MATÉRIA INCONTROVERSA NOS AUTOS. IMPRESCINDIBILIDADE DA NOTIFICAÇÃO PESSOAL, TENDO EM VISTA O DIREITO DE PREFERÊNCIA FACULTADO AO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL ATÉ A DATA DA REALIZAÇÃO DO SEGUNDO LEILÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA CORTE ESTADUAL. [...].
(TJ-SC - AC: 03002313720188240144 Rio do Sul 0300231-37.2018.8.24.0144, Relator: Carlos Adilson Silva, Primeira Câmara de Direito Comercial, Data de Julgamento: 07/05/2020). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Interposição contra decisão que indeferiu pedido de suspensão de leilão. Concessão de crédito pessoal com garantia de alienação fiduciária. Inadimplemento das parcelas por parte do fiduciante. Purgação da mora não efetuada nas condições do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97. Consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário. Ausência de previsão legal que venha a permitir concessão de novo prazo para a purgação da mora. Indicação do imóvel em leilão que consiste em um exercício regular de direito do fiduciário. Direito de preferência do fiduciante em relação à aquisição do bem, até a data da realização do segundo leilão, que decorre da previsão do artigo 27, § 2º-B, da Lei n.º 9.514/97. Decisão mantida.
(TJ-SP 21881971220178260000 SP 2188197-12.2017.8.26.0000, Relator: Mario A. Silveira, Data de Julgamento: 23/10/2017, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/10/2017). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSTITUCIONALIDADE DA LEI Nº 9.514/1997. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. DIFICULDADES FINANCEIRAS. PRAZO PARA PURGAÇÃO DA MORA RESPEITADO. - Na forma da Lei nº 9.514/1997, o contrato com



cláusula de alienação fiduciária de coisa imóvel em garantia possui regras e procedimento próprios. Vencida e não paga a dívida, e nem purgada a mora (no montante das prestações em atraso, com acréscimos) após a intimação regular do devedor-fiduciante, a propriedade do imóvel será consolidada em nome do credor-fiduciário, viabilizando o leilão do bem (pelo saldo integral do contrato remanescente, mais despesas previstas em lei), no qual o devedor-fiduciário terá apenas direito de preferência. [...] - **Em razão da alteração promovida pela Lei nº 13.465/2017, impossível a purgação da mora após a averbação da consolidação da propriedade. Assim, cabia à parte-autora exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do segundo leilão, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997, o que não ocorreu (conforme documentação que consta dos autos)** - Desde sua edição, cuidando de consolidação de propriedade, o art. 26, § 3º da Lei nº 9.514/1997 já previa a correspondência (com AR) como meio alternativo a oficiais cartorários para informação do devedor-fiduciante. Por certo, esses mesmos meios também servem para informar o devedor-fiduciante sobre a realização de leilões do imóvel consolidado em favor do credor-fiduciário, de tal modo que a Lei nº 13.465/2017 apenas explicitou o mesmo regramento ao introduzir o § 2º-A no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, mencionando a comunicação por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato (inclusive ao endereço eletrônico) - Apelação não provida.

(TRF-3 - ApCiv: 50087525420184036100 SP, Relator: Desembargador Federal JOSE CARLOS FRANCISCO, Data de Julgamento: 08/07/2020, 2ª Turma, Data de Publicação: e - DJF3 Judicial 1 DATA: 13/07/2020). (Grifei).

ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGA DA MORA. LEILÃO. NOTIFICAÇÃO. NECESSIDADE. A Caixa Econômica Federal comprovou que efetuou a intimação dos devedores para purgar a mora, não sendo constatada qualquer irregularidade nesse sentido.

A intimação acerca das datas do leilão mostra-se necessária diante da possibilidade de o devedor exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida (somado aos demais encargos dispostos no art. 27, § 2º-B da Lei nº 9.514/97), até a data da realização do segundo leilão. No caso, não há informação sobre leilão a ser realizado, não sendo viável, no momento, o deferimento da tutela de urgência.

(TRF-4 - AG: 50468808320184040000 5046880-83.2018.4.04.0000, Relator: Luís Alberto D'azevedo Aurvalle, Quarta Turma, Data de Julgamento: 21/03/2019). (Grifei).

CONTRATOS. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. LEI 9.514/97. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DA MORA ATÉ A FORMALIZAÇÃO DO AUTO DE ARREMATACÃO.** do imóvel, nos termos dos arts. 26 e 27, da Lei 9.514/97. [...] **IV - Caso já arrematado o bem por terceiro de boa-fé, mesmo diante de inequívoca intenção de pagamento da quantia devida, há que se negar a possibilidade de purgação da mora, em razão dos prejuízos que poderia sofrer o arrematante do imóvel.** [...] **IX - Apesar de afastada a aplicação subsidiária dos arts. 29 a 41 do DL nº70/66 para as hipóteses de execução garantida por alienação fiduciária, apresenta-se possível ao devedor fiduciante, nos moldes do §2º- B do art. 27 da Lei nº 9.514/97, incluído pela Lei nº 13.465/2017, o direito de preferência para aquisição do imóvel até a data de realização do segundo leilão, mediante o pagamento do preço correspondente ao valor da dívida, somado dos encargos legais, tributos e despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, inclusive custos e emolumentos.** [...] **XII - Recurso parcialmente provido.**

(TRF-3 – AI 0017477-55.2016.4.03.0000/SP. Des. Fed. Souza Ribeiro. Data de julgamento: 06/02/2018). (Grifei).

Dessa forma, em consonância ao entendimento perfilhado pela jurisprudência pátria, garantida a notificação do devedor para efeito de eventual exercício do direito de preferência para



aquisição do imóvel até o segundo leilão, como ocorreu *in casu*, despicienda revela-se a sua notificação acerca dos leilões subseqüentes, visto que a finalidade desta é exatamente possibilitar o direito de preferência do devedor, que, por sua vez já se exauriu no leilão anterior.

Por fim, ainda que entendesse o contrário, verifica-se no caso em exame que a arrematadora, a apelada Andresa da Costa Ferreira já fora imitada na posse do bem em litígio, hipótese em que a jurisprudência pátria tem entendido ser incabível o retorno aos *status quo ante*, ou seja, a reintegração do devedor na posse no imóvel arrematado, impondo-se a resolução de eventuais pendências em perdas e danos, por incidência do disposto no art. 903 do CPC:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

Corroborando o posicionamento acima exposto, vejamos precedente jurisprudencial, *in verbis*:

AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JUDICIAL CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL EM LEILÃO, EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE ANTERIOR INTIMAÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS, CONFORME DISPÕE O ART. 889, II, DO CPC. ARREMATAÇÃO EFETIVADA. ATO JURÍDICO PERFEITO E ACABADO. IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO AO STATUS QUO ANTE. DIREITO DE PREFERÊNCIA PREJUDICADO. HIPÓTESE EM QUE SE APLICA O ART. 903, DO CPC. BOA FÉ DO ADQUIRENTE ASSEGURADA. CONTROVÉRSIA QUE SE RESOLVE EM PERDAS E DANOS. [...] Apelação improvida.

(TJ-SP - AC: 10075631520198260664 SP 1007563-15.2019.8.26.0664, Relator: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 28/05/2020, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/05/2020). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR ACERCA DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. OBRIGATORIEDADE DA INTIMAÇÃO PESSOAL. TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ QUE JÁ ESTÁ OCUPANDO O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO AO STATUS QUO ANTE COM IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO À POSSE DO IMÓVEL. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE QUE RESOLVE CASOS SEMELHANTES EM PERDAS E DANOS. RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJ-PR - AI: 00395208220198160000 PR 0039520-82.2019.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Juíza Denise Antunes, Data de Julgamento: 16/12/2019, 18ª Câmara Cível, Data de Publicação: 18/12/2019). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DOS LEILÕES. ARREMATAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO AO STATUS QUO ANTE. DANOS MATERIAIS. POSSIBILIDADE. - Incontroversa a ausência de intimação da executada sobre a realização de leilão.- A arrematação por terceiro de boa-fé justifica que se preserve a situação do imóvel arrematado e se restitua a demandante tão somente o valor que pagou no negócio desfeito por culpa exclusiva da demandada, pois a restituição, na forma como pretendida, implicaria enriquecimento indevido da parte autora. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.

(TJ-RS - AC: 70083370734 RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Data de



Julgamento: 30/01/2020, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: 10/02/2020). (Grifei).

Destarte, seja pela flagrante violação a boa-fé objetiva face o significativo lapso temporal sem nenhuma iniciativa concreta a satisfação do débito, seja pela possibilidade de exercício de direito de preferência até a realização do segundo leilão, tornando despicienda a notificação do devedor a partir do leilão subsequente, ou, ainda, pela impossibilidade de retorno ao *status quo ante* a imissão na posse da apelada/arrematadora, tenho que os apelantes não exerceram o arguido direito de preferência no momento oportuno, não havendo que se falar em invalidade do leilão impugnado (terceiro leilão) na hipótese.

Da Multa por Embargos Procrastinatório

Como é cediço, o abuso do direito de recorrer constitui ato de litigância maliciosa repellido pelo ordenamento pátrio, especialmente nos casos em que a parte interpuser recurso com intuito evidentemente protelatório, hipótese em que se legitimará a imposição de multa, nos termos do §2º do art. 1.026 do CPC:

Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de recurso.

[...]

§ 2º. Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa.

A deslealdade processual consistiria em desviar o processo de seu objetivo, qual seja, a solução do conflito de interesses no menor período possível, mediante decisão justa.

Acerca da multa na hipótese de embargos de declaração manifestamente protelatórios, ensina Humberto Theodoro Júnior:

“Os embargos de declaração terão sempre efeito de impedir o fluxo do prazo de outros recursos. Mas, quando o embargante utilizar o recurso como medida manifestamente protelatória, o juiz ou o tribunal, reconhecendo a ilicitude da conduta, condenará o embargante a pagar ao embargado multa, que não poderá exceder de dois por cento sobre o valor atualizado da causa (NCPC, art. 1.026, § 2º). No caso, porém, de reiteração dos embargos protelatórios, a multa será elevada a até dez por cento do valor atualizado da causa, e, além disso, o embargante temerário, para interpor qualquer outro recurso, ficará sujeito ao depósito do valor da multa (NCPC, art. 1.026, § 3º)”.

(in Curso de Direito Processual Civil. 48. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, v. III, p. 1.080).

No caso dos autos, tenho que não obstante tenham os embargos de declaração sido rejeitados face a inexistência das contradições arguidas pelos ora apelantes, evidencio não haver intenção deliberada dos recorrentes em procrastinar o feito, razão pela qual, entendo ser



desarrazoada a aplicação da multa insculpida no §2º, do art. 1.026 do CPC/2015, impondo-se o seu afastamento.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** do Recurso de Apelação e **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, apenas para afastar a multa prevista no §2º, do art. 1.026 do CPC/2015 aplicada aos apelantes pelo juízo primevo, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais disposições, nos termos da fundamentação.

É como voto.

Belém, 20 de outubro de 2020.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora

[1] 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.

[2] Art. 27. [...]

§ 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.



APELAÇÃO CÍVEL N. 0852675-80.2018.8.14.0301
APELANTE: XYSMENA PAULA GUIMARAES JOUGUET
APELANTE: CLERISTON JOUGUET OLIVEIRA
ADVOGADO: MARCIO RODRIGUES ALMEIDA – OAB/PA 9.881
APELADO: BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADA: ROBERTA BEATRIZ DO NASCIMENTO – OAB/PA 24.871-A
ADVOGADO: VAGNER SILVESTRE – OAB/SP 275.069
APELADA: ANDRESA DA COSTA FERREIRA
ADVOGADO: ARACY MEIRELES WISCHANSKY – OAB/PA 21.912
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LEILÃO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR PARA EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA – DIREITO ASSEGURADO ATÉ O SEGUNDO LEILÃO – ART. 27, §2-B DA LEI 9.514/1997 – ARREMATAÇÃO NO TERCEIRO LEILÃO – PREFERÊNCIA NÃO EXERCIDA NO MOMENTO OPORTUNO – LAPSO ENTRE A CONSTITUIÇÃO EM MORA E A REALIZAÇÃO DO TERCEIRO LEILÃO QUE EXASPERA OS 3 ANOS – AUSÊNCIA DE QUALQUER INICIATIVA DOS DEVEDORES PARA SATISFAÇÃO DO DÉBITO – CONDUTA DISSONANTE A EXIGIDA BOA-FÉ OBJETIVA – ART. 422 DO CC – JURISPRUDÊNCIA DO STJ – ARREMATANTE IMITIDA NA POSSE – IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO AO *STATUS QUO ANTE* – TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ – ART. 903 DO CPC – VALIDADE DO LEILÃO CONSTATADA – MULTA DO §2º, DO ART. 1.026 DO CPC/2015 QUE DEVE SER AFASTADA – CARÁTER ESTRITAMENTE PROCRASTINATÓRIO DOS EMBARGOS OPOSTOS NA ORIGEM NÃO EVIDENCIADO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1 – Cinge-se a controvérsia recursal a necessidade ou não da prévia intimação pessoal para a realização de leilão extrajudicial em observância a Lei 9.514/1997; bem como o afastamento da multa prevista no §2º do art. 1.026 do CPC/2015, aplicada pelo juízo primevo no julgamento dos aclaratórios.

2 – Não obstante considere necessária a prévia notificação pessoal dos devedores acerca da realização do leilão para efeito de exercício de direito de preferência, igualmente perfilha a Corte Cidadã que a referida garantia não subsiste quando constituir utilização abusiva do direito (REsp 1518085/RS).

3 – Hipótese em que após a consolidação da propriedade do imóvel para a instituição financeira, foram realizados 2 (dois) leilões infrutíferos, em 19/06/2015 e 03/07/2015, no qual os devedores foram devidamente notificados para o exercício do direito de preferência através da Ação de Notificação e, mesmo assim não o fizeram, tendo o imóvel sido arrematado no terceiro leilão, ora



impugnado, realizado em 18/06/2018 (ID. 2268036).

4 – Assim, Incabível revela-se a arguição de nulidade do leilão (terceiro leilão) que culminou com a arrematação do imóvel, visto que os apelantes não exerceram o direito de preferência no momento oportuno, quando da realização dos dois leilões anteriores no qual foram devidamente notificados, tampouco, que o queiram fazer após a arrematação do bem por terceiro de boa-fé, passados mais de 3 (três) anos de sua regular constituição em mora, sem que nesse lapso temporal tenham apresentado qualquer iniciativa quanto a satisfação do débito junto a financeira, conduta incompatível com a boa-fé objetiva exigida nas relações contratuais, nos termos do art. 422 do Código Civil, consoante entendimento do STJ.

5 – Tribunais pátrios têm consolidado entendimento no sentido que o exercício do direito de preferência do devedor, assegurado pela Lei n. 9.514/1997, deve ser exercido até a realização do segundo leilão extrajudicial, não exasperando tal prerrogativa aos leilões subsequentes, por força do disposto no §2-B do art. 27 do referido diploma.

6 – Ademais, ainda que entendesse o contrário, verifica-se no caso em exame que a arrematadora já fora imitada na posse do bem em litígio, hipótese em que a jurisprudência pátria tem entendido ser incabível o retorno aos *status quo ante*, ou seja, a reintegração do devedor na posse no imóvel arrematado, impondo-se a resolução de eventuais pendências em perdas e danos, por incidência do disposto no art. 903 do CPC.

7 – Destarte, seja pela flagrante violação a boa-fé objetiva face o significativo lapso temporal sem nenhuma iniciativa concreta à satisfação do débito, seja pela possibilidade de exercício de direito de preferência até a realização do segundo leilão, tornando despicienda a notificação do devedor a partir do leilão subsequente, ou, ainda, pela impossibilidade de retorno ao *status quo ante* a imissão na posse da apelada/arrematadora, tenho que os apelantes não exerceram o arguido direito de preferência no momento oportuno, não havendo que se falar em invalidade do leilão impugnado (terceiro leilão) na hipótese.

8 – Por fim, acerca da multa aplicada pelo juízo primevo em sede de embargos de declaração, tenho que não restou caracterizado a intenção deliberada dos recorrentes em procrastinar o feito, razão pela qual, entendo ser desarrazoada a aplicação da multa inculpada no §2º, do art. 1.026 do CPC/2015, impondo-se o seu afastamento.

9 – Recurso de Apelação **Conhecido e Parcialmente Provido**, apenas para afastar a multa prevista no §2º, do art. 1.026 do CPC/2015 aplicada aos apelantes pelo juízo primevo, mantendo a sentença vergastada em todas as suas demais disposições, nos termos da fundamentação.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na **Sessão Ordinária realizada**



em **20 de outubro de 2020**, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER** e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao **Recurso de Apelação**, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora Relatora

