



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Itamar de Lima

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5325473-15.2018.8.09.0051

Comarca de GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br)

1º APELANTE (S): ITAÚ UNIBANCO S.A.

2º APELANTE (S): JEAN BARBOSA DO CARMO E OUTRO

1º APELADO (S): JEAN BARBOSA DO CARMO E OUTRO

2º APELADO (S): ITAÚ UNIBANCO S.A.

RELATOR: DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA

EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA.

1. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE ACERCA DA DATA DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO, AINDA QUE ANTES DA ÉGIDE DA LEI Nº 13.465/2017. PRECEDENTES STJ. A notificação pessoal do devedor fiduciante acerca da realização do leilão é necessária, nos termos do § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, que alterou a Lei nº 9.514/97 para constar, expressamente, a obrigatoriedade, já se entendia que o artigo 39 da referida Lei assegurava que serão aplicadas as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70/1966, que preveem o procedimento de leilão extrajudicial de imóvel submetido à execução hipotecária de que trata o Decreto, e com base nos quais foi consolidada a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acerca da necessidade de intimação pessoal do devedor sobre a data da realização do leilão extrajudicial.



2. NÃO OBSERVÂNCIA DO PROCEDIMENTO PREVISTO NA LEI Nº 9.514/1997. A alienação do imóvel, por meio de leilão, sem observância às regras de regência, resulta na nulidade do procedimento e revela o ato ilícito cometido pela instituição financeira, a qual deve arcar com os prejuízos impostos aos autores/apelados que, no caso, foram convertidos em perdas e danos, pelo juízo *a quo*.

3. CORREÇÃO MONETÁRIA. ALTERAÇÃO DE OFÍCIO. No que se refere ao índice de correção monetária, se faz necessária a alteração de ofício para constar IPCA, ao contrário do IPCA-e, nos termos do RE 870.947/SE do STF.

4. DEMAIS CONSECUTÓRIOS LEGAIS. Em relação à condenação, se mostra justa e compatível com o ordenamento jurídico a correção monetária pelo IPCA (conforme RE 870.947-SE do STF), desde a data de efetivo prejuízo, qual seja, a data de arrematação. Sendo necessária a correção para constar a data 24/07/2018, acrescido, de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês desde a data da citação.

5. PERDAS E DANOS E LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. A matéria relativa à conversão de perdas e danos e pagamento de diferença deve ser objeto de apuração em liquidação de sentença e não em recurso apelatório.

6. SEGUNDO APELO. INTEMPESTIVIDADE. Dada a existência de vício formal insanável, não se conhece da segunda apelação cível, em razão da falta de pressuposto objetivo de admissibilidade, intempestividade.

1º APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 2º APELO NÃO CONHECIDO. SENTENÇA REFORMADA. ALTERAÇÃO DE OFÍCIO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, **ACORDAM** os integrantes da **3ª Turma Julgadora** em sessão da **3ª Câmara Cível**, à **unanimidade**, em **conhecer o primeiro apelo e provê-lo em parte e, não conhecer o segundo apelo**, para alterar de ofício o índice de correção monetária, nos termos do voto do relator. **Sentença reformada.**

Votaram com o relator, os desembargadores Anderson Máximo de Holanda e Wilson Safatle Faiad.

Presidiu a sessão, desembargador Itamar de Lima.

Presente a Procuradora de Justiça, Eliane Ferreira Fávaro.



Sustentação oral prejudicada pela inércia, advogada presente na sala, porém ao ser chamada não atendeu a solicitação.

Goiânia, 14 de março de 2023.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Relator

VOTO DO RELATOR

Trata-se de apelações cíveis interpostas por **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (mov. 87) e **JEAN BARBOSA DO CARMO E OUTRO** (mov. 88), ambas contra a sentença (mov. 69), integrada pela decisão (mov. 82), proferida pela Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Patrícia Dias Bretas, que, nos autos da ação declaratória de nulidade de ato extrajudicial cumulada com consignatória e pedido liminar, ajuizada por **JEAN BARBOSA DO CARMO E OUTRO** em face do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, julgou parcialmente procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, a fim de reconhecer a nulidade do leilão extrajudicial impulsionado pelo banco autor, sem, contudo, determinar o restabelecimento do status quo ante, ao passo que converto em perdas e danos o leilão realizado, devendo a quantia ser apurada em fase de liquidação do julgado, tendo por parâmetro: o valor de arrematação do imóvel (evento nº 55, arquivo nº 06); os valores inerentes ao contrato de cédula de crédito (saldo credor e saldo devedor); e, por fim, os encargos inerentes ao imóvel (taxa de ocupação, IPTU, taxa condominial, etc.) bem como aqueles decorrentes do procedimento de consolidação da propriedade.

Sobre a referida quantia incidirão os juros de mora, que fluem a partir da citação, nos termos do artigo 405/CC, e correção monetária, pelo IPCA-e desde a data do prejuízo (data da arrematação – 18/08/2017), nos moldes da Súmula nº 43/STJ.



Outrossim, acolho a preliminar suscitada por Everaldo Fiatkoski Junior, declarando-o como ilegítimo para figurar no polo passivo da presente ação, ao tempo em que declaro extinto o processo em relação ao citado réu sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, para que produza seus efeitos jurídicos e legais.

Face à sucumbência mínima dos autores, **condeno** o Itaú Unibanco S/A ao pagamento de honorários advocatícios, estes majorados em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), nos termos do artigo 85, §§ 1º e 8º, do Digesto Processual Civil.

No tocante à reconvenção, face à sucumbência do reconvinte, **condeno-o** ao pagamento de custas e honorários advocatícios, estes majorados em R\$ 1.000,00 (um mil reais), nos termos do artigo 85, §§ 1º e 8º, do Digesto Processual Civil.

Os honorários advocatícios foram fixados considerando o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo procurador e o tempo exigido para o serviço, nos termos do artigo 85, § 2º, da Lei Adjetiva Civil.

Intimem-se.

Proceda-se a juntada da presente sentença aos autos em apenso.”

AÇÃO ANULATÓRIA. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE ACERCA DA DATA DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO, AINDA QUE ANTES DA ÉGIDE DA LEI N. 13.465/2017. PRECEDENTES STJ.

Antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que alterou a Lei nº 9.514/97, para constar, expressamente, a obrigatoriedade da intimação do devedor para os leilões designados, já se entendia que o artigo 39 da referida Lei assegura que às operações de financiamento imobiliário em geral, na qual ela se refere, serão aplicadas as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 31 de dezembro de 1966, que preveem o procedimento de leilão extrajudicial de imóvel submetido à execução hipotecária de que trata o Decreto-lei, e com base nos quais foi consolidada a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acerca da necessidade de intimação pessoal do devedor sobre a data da realização do leilão extrajudicial:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE.



NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. "No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97" (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014). 2. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO." (STJ - AgRg no REsp 1367704/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 13/08/2015)

Portanto, consoante jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, ainda que consolidada a propriedade do imóvel em mãos do Credor Fiduciário, **é indispensável a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, sob pena de nulidade da arrematação efetivada nestes moldes.**

No caso concreto, a hasta pública foi realizada no dia 24 de julho de 2018, conforme ata e recibo de arrematação do imóvel (mov. 23 - arq. 14), já sob a égide da Lei 13.465, de 11/07/17, assim, com expressa necessidade de notificação.

Ainda que a hasta pública tivesse sido realizada em período anterior à alteração do art. 27, § 2-A da Lei 9.514/97, inserida pela Lei 13.465, de 11/07/17, que tornou expressa a obrigatoriedade de tal intimação, a jurisprudência já havia interpretado o contexto e dispositivos do referido diploma legal, concluindo, há muito (REsp **1447687**, DJe 08/09/2014), pela obrigatoriedade da intimação.

Esta Corte de Justiça, em casos análogos, aplica a referida orientação, veja-se:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR ACERCA DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO. LEI N. 9.514/97. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL JÁ CONSOLIDADO. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido de que, nos contratos regidos pela Lei federal n. 9.514/1997, faz-se imprescindível a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, local e horário da realização do leilão extrajudicial, a fim de garantir lhe o direito de preferência na arrematação do bem, sob pena de nulidade do ato expropriatório. 2. No caso em exame, apesar dos agravantes terem sido intimados para purgar a mora, nos termos do artigo 26, § 3º, da referida lei. Contudo, em relação ao leilão extrajudicial, o mesmo não ocorreu, já que não houve comprovação de que os devedores tenham sido cientificados nos autos da expropriação. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.” (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5584247-42.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). AMARAL WILSON DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 29/03/2021, DJe de 29/03/2021)

“(…) 3. Ainda que omissa a legislação de regência quando da celebração do contrato de



financiamento imobiliário no tocante à necessidade de intimação pessoal dos devedores acerca da data da realização do leilão extrajudicial, há muito o Eg. Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que tal providência deveria ser observada inclusive nas operações realizadas sob a égide da Lei nº 9.14/97, por força da redação anterior de seu artigo 39, inciso II, que estabelecia a aplicação das regras insertas nos artigos 29 a 41, do Decreto-Lei nº 70/66. (...)” (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos Apelação Cível 0066866-04.2017.8.09.0087, Rel. Des(a). GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, julgado em 08/04/2021, DJe de 08/04/2021)

Conclui-se que a sentença deve ser mantida, tendo em vista que a necessidade de intimação do devedor acerca da realização do leilão é entendimento jurisprudencial consolidado, antes, inclusive, da Lei nº 13.465, de 2017. Assim, sob qualquer argumento temporal - seja a data do contrato, seja a data da consolidação da propriedade, seja a data do leilão - se fazia necessária a notificação.

Assim, restou evidenciado que o banco apelante não diligenciou no sentido de intimar os apelados no endereço residencial e contratual, conforme prescreve a norma. Apenas publicou o ato em edital (mov. 23 – arq. 13), bem como através de e-mail, o que não traz certeza de que o teor da comunicação chegou ao destinatário.

A alienação do imóvel, por meio de leilão, sem observância às regras de regência, resulta na nulidade do procedimento e revela o ato ilícito cometido pela instituição financeira, a qual deve arcar com os prejuízos impostos aos autores/apelados que, no caso, foram convertidos em perdas e danos, pelo juízo *a quo*.

Como bem fundamentou o juízo *a quo*, seria plausível que o banco réu diligenciasse pelos meios convencionais (cartório de protesto, AR) e, frustrados estes, realizasse a intimação por outros meios (edital, e-mail, dentre outros).

Desta forma, considerando que a assinatura do auto de arrematação é a última oportunidade de purgação da mora pelo devedor, a atitude da apelante, de fato, foi lesiva às partes apeladas. Por outro lado, há que se reconhecer que o imóvel foi adquirido por terceiro de boa-fé, alheio à presente lide, motivo pelo qual não há que se falar em total anulação do leilão.

Assim, é certa a responsabilidade do banco apelante, que não observou os procedimentos legais. Vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO CUMULADA COM TUTELA E INDENIZAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA. NOTIFICAÇÃO PESSOAL VIA EDITAL. LEILÃO. INTIMAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. PRECEDENTES



DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. ÔNUS SUCUMBENCIAL. DISTRIBUIÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. 1. A Lei Federal n. 9.514/97 que trata da alienação fiduciária sobre bem imóvel, estabelece condições para a consolidação da propriedade do credor fiduciário e exige a prévia notificação do devedor, a ser realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, concedendo prazo de 15 (quinze) dias para satisfazer as prestações vencidas, acrescidas dos encargos legais, o que foi devidamente comprovado nos autos, realizada por meio de edital, nos termos do artigo 26, § 4º, da referida lei. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido de que, nos contratos regidos pela Lei federal n. 9.514/1997, faz-se imprescindível a intimação pessoal do devedor fiduciante acerca da data, local e horário da realização do leilão extrajudicial, a fim de garantir-lhe o direito de preferência na arrematação do bem, sendo que a dispensa da intimação pessoal só é cabível quando frustradas as tentativas de realização do ato, admitindo-se, a partir deste contexto, a notificação por edital. 3. Embora tenha havido a intimação editalícia para a purgação da mora de forma correta, por estarem os devedores em lugar incerto e não sabido, denota-se que houve irregularidade diante da ausência de intimação/notificação daqueles, para as respectivas datas dos leilões. Isto porque, cabia ao banco, renovar a intimação pessoal dos autores/apelantes, das datas dos referidos leilões, no endereço constante do contrato de compra e venda em voga, para confirmar se eles se mantinham em lugar incerto ou não sabido, e, só após a comprovação deveria prosseguir na via editalícia, o que não foi feito. 4. Constatada a ausência de intimação pessoal dos devedores fiduciantes acerca da data, local e horário da realização dos leilões extrajudiciais, a fim de garantir-lhes o direito de preferência na arrematação do bem, deve ser reformada a sentença, para julgar parcialmente procedente o pedido inicial e anular o procedimento de alienação extrajudicial do imóvel a partir do aprazamento do primeiro leilão. 5. Considerando a reforma do ato sentencial deve ser distribuído o ônus sucumbencial na proporção de 50% (cinquenta por cento) das custas processuais e dos honorários advocatícios para cada parte, este fixado em 10% (dez por cento) sobre o valor dado à causa, a teor do artigo 85, § 2º Código de Processo Civil. 6. Deixa-se de majorar os honorários advocatícios a que faz referência o § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, porquanto tal regra incide apenas quando o recurso não for conhecido ou se conhecido for desprovido, o que não se aplica ao caso em comento. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, Apelação Cível 5297837-73.2019.8.09.0137, Rel. Des(a). ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA, 3ª Câmara Cível, julgado em 10/02/2021, DJe de 10/02/2021)

No que se refere aos consectários legais, se faz necessária a alteração, de ofício, do índice de correção monetária, para constar IPCA, ao contrário do IPCA-e, nos termos do RE 870.947-SE do STF.

Em relação aos juros moratórios e correção monetária sobre a condenação, se mostra justa e compatível com o ordenamento jurídico a correção monetária pelo IPCA (conforme RE 870.947-SE do STF), desde a data de efetivo prejuízo, qual seja, a data de arrematação, sendo necessária a correção para constar a data correta do ato como sendo 24/07/2018, acrescido, de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês desde a data da citação.

Por fim, insta consignar que a matéria relativa à conversão de perdas e danos e eventual pagamento é ponto que, por certo, deve ser apurado em liquidação de sentença e não em recurso apelatório. Assim, a referida questão não comporta conhecimento.



No que se refere ao **2º apelo**, constato a sua intempestividade, uma vez que o prazo para interposição da apelação cível é de 15 (quinze) dias, conforme estabelece o artigo 1.003, § 5º, do CPC.

De uma detida análise dos elementos constantes dos autos, percebe-se que a intimação alusiva aos embargos de declaração opostos em face da sentença objeto do recurso foi efetivada aos 02/02/2022, com previsão de publicação nos dois dias úteis seguintes, o que ocorreu em 04/02/2022.

Assim, na espécie, considerando que a fluência do prazo recursal teve início no dia útil subsequente, qual seja, 07/02/2022 (segunda-feira), o termo final para a interposição de recurso de Apelação Cível se deu em 25/02/2022, estando evidente a intempestividade do apelo interposto em 03/03/2022.

Portanto, não se vislumbram satisfeitos os pressupostos de regularidade formal do recurso, eis que protocolado fora do prazo estabelecido pela lei, impondo o seu não conhecimento, ante a manifesta intempestividade, consoante bem evidenciam os arestos a seguir transcritos:

REEXAME NECESSÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA. VERBA TRABALHISTA. SERVIDOR PÚBLICO. GUARDA MUNICIPAL. INTEMPESTIVIDADE DO PRIMEIRO APELO. RECURSO INADMISSÍVEL. (...) I. O recurso de apelação interposto fora do prazo de 15 (quinze) dias, previsto no art. 1.003, § 5º, do CPC, não deve ser conhecido, diante da ausência de pressuposto objetivo do recurso, qual seja, a tempestividade. (...). (TJGO. 1ª Câmara Cível. Apelação/Remessa Necessária 5484673-43.2019.8.09.0174, Rel. Des(a). Luiz Eduardo de Sousa. DJe de 09/03/2021)

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA. SERVIDOR PÚBLICO. GUARDA MUNICIPAL. INTEMPESTIVIDADE DO 1º APELO. RECURSO INADMISSÍVEL. HORA EXTRA. BASE DE CÁLCULO. TOTALIDADE DA REMUNERAÇÃO. REGIME ESPECIAL DE TRABALHO DE GUARDA MUNICIPAL - RETGM. 1. É inadmissível a interposição de recurso de apelação fora do prazo de 15 (quinze) dias, previsto no art. 1003, § 5º, do CPC, não devendo ser conhecido. (...). (TJGO. 3ª Câmara Cível. Apelação Cível 5427867-85.2019.8.09.0174. Rel. Des (a). Gilberto Marques Filho. DJe de 09/03/2021)

Assim, ausente requisito de admissibilidade, mostra-se inviável o conhecimento do recurso.

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO 1º APELO para corrigir a data base para correção monetária, fazendo constar 24/07/2018, data do efetivo prejuízo (data de arrematação). **NÃO CONHEÇO DO 2º APELO** dada sua intempestividade. Por fim, **ALTERO, DE OFÍCIO, O ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA** para IPCA, nos termos do RE 870.947-SE



do STF. Mantenho a verba honorária nos exatos termos do juízo *a quo*, uma vez que não houve significativa alteração na distribuição sucumbencial, nos termos do §11 do art. 85 do CPC. No mais, mantenho o ato recorrido nos exatos termos em que proferido, por seus próprios fundamentos.

É o voto.

Goiânia, 14 de março de 2023.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Relator

