

Numeração Única: 0013253-32.2001.4.01.3500
APELAÇÃO CÍVEL N. 2001.35.00.013275-4/GO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL DANIEL PAES RIBEIRO:

Trata-se de apelação interposta pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) em razão de sentença (fls. 260-264) que, nos autos de ação ordinária ajuizada por HÉLCIO RIBEIRO VIEIRA, mediante a qual objetiva anular a execução extrajudicial, julgou procedente o pedido, por entender que o autor não foi notificado pessoalmente para purgar a mora.

Sustenta a CEF, nas razões de seu apelo, em síntese, a regularidade do procedimento de execução extrajudicial, ao argumento de que o recorrido foi notificado, tanto por meio do Cartório de Registro de Documentos, quanto por edital, para purgar a mora.

Houve contrarrazões.

É o relatório.

Des. Federal DANIEL PAES RIBEIRO
Relator

Numeração Única: 0013253-32.2001.4.01.3500
APELAÇÃO CÍVEL N. 2001.35.00.013275-4/GO

V O T O

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL DANIEL PAES RIBEIRO:

Busca a recorrente a reforma da sentença que acolheu o pedido do autor e declarou a nulidade da execução extrajudicial.

Registro, de início, que a constitucionalidade do Decreto-Lei n. 70/1966, ou sua recepção pela Constituição Federal de 1988 já foi reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal.

Com efeito, a jurisprudência dos tribunais superiores e deste Tribunal admite, de forma pacífica, a compatibilidade das normas previstas no citado Decreto-Lei com a Constituição Federal de 1988.

Nesse sentido:

EMENTA: EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DECRETO-LEI Nº 70/66. CONSTITUCIONALIDADE. Compatibilidade do aludido diploma legal com a Carta da República, posto que, além de prever uma fase de controle judicial, conquanto a posteriori, da venda do imóvel objeto da garantia pelo agente fiduciário, não impede que eventual ilegalidade perpetrada no curso do procedimento seja reprimida, de logo, pelos meios processuais adequados. Recurso conhecido e provido.

(RE n. 223.075-1/DF – Relator Ministro Ilmar Galvão, DJ de 06.11.1998)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE MÚTUO CELEBRADO FORA DO SFH. AÇÃO REVISIONAL. INCORPORAÇÃO DE PRESTAÇÕES AO SALDO DEVEDOR. DECRETO-LEI 70/66. CONSTITUCIONALIDADE.

1. Não há amparo legal para a incorporação das prestações vencidas ao saldo devedor, a revelia do agente financeiro.

2. É constitucional a execução extrajudicial prevista no Decreto Lei nº 70/66. Jurisprudência do Supremo Tribunal, do STJ e dessa Corte.

3. Apelação a que se nega provimento.

(AC 2002.38.00.030141-0/MG – Relatora Desembargadora Federal Maria Isabel Gallotti Rodrigues – DJ de 29.08.2005, p.151)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SFH. DECRETO-LEI 70/66. CONSTITUCIONALIDADE. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONSEQÜÊNCIA DA ADJUDICAÇÃO

1. A ação de imissão de posse prevista no Decreto-Lei nº 70/66 é constitucional conforme entendimentos firmados no STF, STJ e neste Tribunal.

Numeração Única: 0013253-32.2001.4.01.3500
APELAÇÃO CÍVEL N. 2001.35.00.013275-4/GO

2. Comprovada a observância ao procedimento a imissão é consectário da adjudicação, inexistindo direito garantido ao devedor de permanecer no imóvel.

3. Não encontra guarida a arguição de periculum in mora e do fumus bonis iuris para obter a suspensão dos procedimentos da execução extrajudicial após a adjudicação do registro de imóvel, objeto de leilão.

4. Agravo de instrumento improvido.

(Ag 2002.01.00.008018-4/MG – Relatora Desembargadora Federal Selene Maria De Almeida – DJ de 23.05.2003, p. 230)

PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO ORDINÁRIA - CONTRATO - SFH - ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL EXTRAJUDICIAL - INADIMPLÊNCIA - AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO - DECRETO LEI N. 70/66 - CONSTITUCIONALIDADE - APELAÇÃO IMPROVIDA.

1. O regular procedimento administrativo de execução extrajudicial, instaurado com base no Decreto-lei 70/66, não afronta os princípios da ampla defesa e do contraditório.

2. Consumada a alienação do imóvel, torna-se impertinente o questionamento relativo ao reajuste e a forma de pagamento das prestações da casa própria (SFH), questão que pode ser suscitada judicialmente, porém, antes do leilão do imóvel.

3. É pacífico o reconhecimento da constitucionalidade do Decreto-lei n. 70/66. Precedentes do STF, STJ e TRF's.

4. Recurso improvidos.

(AC 1999.01.00.061148-8/PI – Relatora Juíza Daniele Maranhão Costa Calixto (convocado) – DJ de 17.03.2000, p. 991)

Quanto às irregularidades no procedimento de execução extrajudicial, correta a sentença apelada, ao verificar que não foi efetivada a notificação pessoal do devedor para purgar a mora, conforme determina o § 1º do art. 31 do Decreto-Lei 70/1966.

Realmente, ao exame dos autos, verifica-se que a CEF não comprovou haver cumprido o que determina o § 1º do art. 31 do diploma legal de regência, já que, apesar da juntada da Carta de Notificação, não demonstrou que houve a intimação pessoal do devedor, com o recebimento desse documento pelo seu destinatário. O referido documento foi entregue ao porteiro do condomínio (fl. 86), o que levou o agente fiduciário a publicar os editais de notificação, providência que somente é admitida quando esgotadas as diligências para encontrar o mutuário inadimplente. Assim, certificando o Oficial do Cartório que o devedor se encontra em lugar incerto e não sabido, o agente fiduciário está autorizado a proceder de acordo com o § 2º do art. 31 do diploma legal de regência.

Numeração Única: 0013253-32.2001.4.01.3500
APELAÇÃO CÍVEL N. 2001.35.00.013275-4/GO

Em julgamento desta Turma, relatado pelo ilustre Juiz Federal David Wilson de Abreu Pardo, entendeu-se, por unanimidade, que a notificação para ciência do executado acerca do início da execução extrajudicial, recebida por terceiro, não tem validade.

Confira-se, a propósito, o citado julgado:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. SFH. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL DOS DEVEDORES PARA PURGAÇÃO DA MORA (art. 26, §§ 1º e 3º, da Lei 9.514/97). NULIDADE DO PROCEDIMENTO.

1. A ausência de notificação pessoal dos mutuários acerca do início do procedimento de execução extrajudicial, visando lhes proporcionar a oportunidade de purgar a mora, é suficiente para determinar a nulidade do procedimento executivo.

2. O agente financeiro não se desincumbiu do ônus de provar a regularidade na notificação dos mutuários, demonstrando a cópia do AR de fl. 123 que a notificação de fls. 121/122 foi recebida por terceira pessoa (Antônio Pereira)

3. Equivoca-se a Recorrente ao afirmar que o contrato de mútuo firmado entre as partes não exige que seja enviado qualquer aviso ou interpelação, bastando o aviso de rescisão contratual. Isso porque a cláusula vigésima oitava - leilão extrajudicial - do aludido contrato dispõe que "uma vez consolidada a propriedade em nome da CEF, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CEF a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 20.11.97".

4. O § 3º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, por sua vez, dispõe que "A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento".

5. Apelação a que se nega provimento.

(AC 2004.33.00.010999-0/BA – Relator Juiz Federal David Wilson de Abreu Pardo (Convocado) – Sexta Turma, DJ de 11.06.2007, p. 99)

Registro, por fim, que competia à ré o ônus da prova da existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 333, inciso II, do Código de Processo Civil), juntando aos autos documentos que demonstrassem o recebimento da notificação pelo mutuário.

Assim, firme nesses fundamentos, forçoso concluir pela irregularidade no procedimento de execução extrajudicial.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO

Numeração Única: 0013253-32.2001.4.01.3500
APELAÇÃO CÍVEL N. 2001.35.00.013275-4/GO

Ante o exposto, nego provimento ao recurso de apelação.

É o meu voto.

Des. Federal DANIEL PAES RIBEIRO
Relator

RELATOR : DESEMBARGADOR FEDERAL DANIEL PAES RIBEIRO
APELANTE : CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : LILIA PEIXOTO DA COSTA SOUZA E OUTROS(AS)
APELADO : HELCIO RIBEIRO VIEIRA
ADVOGADO : LUCIANO GUIZILIN LOUZADA E OUTROS(AS)

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. IRREGULARIDADE NO PROCEDIMENTO. DECRETO-LEI N. 70/1966. CONSTITUCIONALIDADE DECLARADA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF).

1. A constitucionalidade do Decreto-Lei n. 70/1966 já foi declarada pelo STF, pelo que não merece maiores considerações a alegação de inconstitucionalidade desse diploma legal.

2. Não comprovado, porém, que o procedimento de execução extrajudicial observou as normas previstas no Decreto-Lei n. 70/1966, ônus que cabia à ré (art. 333, II, do CPC), merece acolhimento a alegação de vícios apontados pelo mutuário, já que não ficou demonstrado que houve notificação pessoal do devedor para purgar a mora, conforme determina o § 1º do art. 31 do referido decreto-lei.

3. Sentença confirmada.

4. Apelação não provida.

ACÓRDÃO

Decide a Sexta Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, por unanimidade, negar provimento à apelação.

Brasília, 2 de agosto de 2010.

Des. Federal DANIEL PAES RIBEIRO
Relator