



FL. 260

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS
2ª VARA

Processo n.º 2001.13275-4
Ação Ordinária/SFH
Autor: HÉLCIO RIBEIRO VIEIRA
Ré: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IM. E TABELIONATO 1º DE NOT. HIDROLÂNDIA - GO
Certifico para os devidos fins, que a fotocópia confere com o original apresentado (Dec. Lei 2.148).
28 JUL 2004
LILIAN CAMILO DOMINGUES OFICIAL
CESAR CAMILO DOMINGUES ESCREV. JUR.
ANAURI CAMILO DOMINGUES SUB-OFICIAL

SENTENÇA

Tratam os autos de ação de rito ordinário proposta por HÉLCIO RIBEIRO VIEIRA, devidamente qualificado na petição inicial, via de advogado regularmente constituído, em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, objetivando a anulação de leilão extrajudicial.

Aduz o autor: a) é mutuário do Sistema Financeiro de Habitação; b) a CEF, não obedecendo ao critério correto para reajustar as prestações, começou a aplicar índices aleatórios de correção, que não refletem nem os índices de reajuste salarial da sua categoria nem os índices de reajuste do salário mínimo, o que o obrigou a uma inadimplência forçada e injusta; c) a cobrança aleatória nos reajustes das prestações originou uma conseqüente cobrança a maior das taxas de seguro e de FCVS, pois estes acessórios são cobrados por percentuais sobre a prestação pura; d) em face do descumprimento das cláusulas contratuais, encontrava-se em mora a alguns meses quando a ré lançou mão de leilão extrajudicial; e) inconstitucionalidade do Decreto-Lei n.º 70/66; f) não foi intimado pessoalmente por conta da execução extrajudicial e dos públicos leilões realizados; g) o agente fiduciário não foi nomeado de acordo com o art. 31 do Decreto-Lei n.º 70/66; h) violação ao contraditório e à ampla defesa; i) iliquidez do título objeto da execução extrajudicial, em face da ocorrência de irregularidade nos reajustes das prestações relativas ao contrato.

A inicial foi instruída com os documentos de fls. 25/40.

Emenda à inicial às fls. 44.

Devidamente citada, a CEF denunciou a lide ao agente fiduciário e apresentou contestação e documentos às fls. 48/100, na qual alega: a) houve a tentativa de notificação pessoal do autor para purgar a mora, que, no entanto, restou frustrada pelo fato de o mesmo não residir no imóvel objeto do contrato de SFH; b) devido a impossibilidade de notificação pessoal, houve a notificação por edital, o que por si só serve para descaracterizar a alegação do autor de que não foi notificado do procedimento administrativo; c) o autor estava inadimplente no pagamento das prestações desde dezembro/95, tendo a execução sido iniciada em 05/02/97; d) o ato jurídico da adjudicação acha-se perfeito e acabado, não existindo contrato entre as partes; e) constitucionalidade do DL n.º 70/66; f) elegeu agente fiduciário devidamente credenciado para promover as execução extrajudicial; g) cumpriu rigorosamente o



previsto nas cláusulas contratuais, aplicando corretamente os índices de reajustes às prestações de acordo com a política salarial vigente, observada a data-base da categoria profissional do mutuário; h) existência de título líquido, certo e exigível, sendo passível de promoção de execução extrajudicial, mediante um agente fiduciário.

Réplica às fls. 103/116.

Às fls. 124, determinou-se a realização de perícia contábil.

O laudo pericial foi apresentado às fls. 166/230.

O autor impugnou parcialmente o laudo pericial (fls. 234/243).

Às fls. 244/246, a CEF apresentou impugnação ao laudo.

Esclarecimentos da perita às fls. 248/251.

Sobre os esclarecimentos apresentados pela perita, os autores e a CEF se manifestaram às fls. 253/255 e 256/258.

É o relato pertinente.

Decido.

A denúncia da lide materializa verdadeira cumulação superveniente de ordem objetiva, evidenciando ação de natureza eventual e indenizatória.

Ao se formular a denúncia, deve se explicitar o pedido condenatório eventual e os fundamentos fáticos e jurídicos do mesmo, a fim de se propiciar o entendimento por parte do denunciado, possibilitando o exercício do contraditório e da ampla defesa.

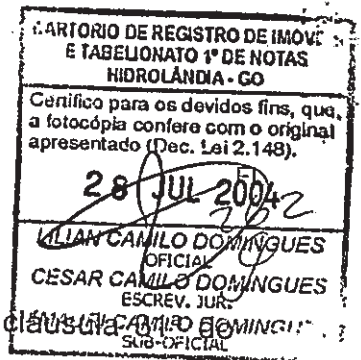
Ao efetivar a denúncia da lide ao agente fiduciário, a Caixa Econômica Federal não observou as referidas diretrizes, de maneira que se impõe a rejeição liminar da denúncia, o que efetivamente faço.

Assim, rejeitô a denúncia da lide requerida pela CEF.

Passo ao exame do *meritum causae*.

Inicialmente, analiso a alegação de vício na escolha do agente fiduciário.

É inconsistente a alegação de ilegalidade e ilegitimidade do agente



fiduciário para propor a execução extrajudicial, diante do teor da cláusula 11ª do contrato de mútuo firmado entre as partes.

Consta na cláusula antes referida do contrato (fls. 35) a previsão de que, na execução extrajudicial a ser movida, funcionaria qualquer entidade que, devidamente credenciada pelo BACEN, estivesse, na época, responsável pelas execuções extrajudiciais dos créditos hipotecários da CEF.

Desse modo, a escolha de qualquer agente fiduciário que seja responsável pelas execuções extrajudiciais do mutuante e que esteja credenciado pelo BACEN satisfaz tal exigência.

Dessa forma, rejeito a alegação da irregularidade na atuação do agente fiduciário.

No que concerne à alegação de iliquidez do título objeto de execução extrajudicial, a mesma não merece acolhida.

Conforme disposições contratuais, o reajuste das prestações do contrato epigrafado submete-se ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP (cláusula 8ª), pertencendo o mutuário à categoria dos Servidores Públicos Estaduais - Sociedade de Economia Mista e Fundações (fls. 27).

A parte autora alegou que houve reajustamento exagerado dos valores das prestações, o que a levou ao estado de inadimplência, e, para tentar comprovar essa afirmação, produziu prova pericial.

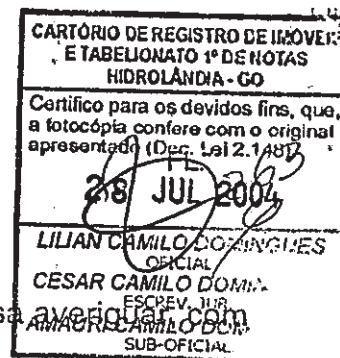
A perita apresentou as Planilhas II-A (fls. 189/190) e II-C (fls. 192), nas quais foi apurada diferença, em favor da CEF, entre o valor pago e o devido, nas parcelas de n.º 001 a 069, no período de 01/03/90 a 01/11/95, no montante corrigido de R\$ 9.936,42 (nove mil, novecentos e trinta e seis reais e quarenta e dois centavos), atualizado até 22/05/1997.

Assim, as prestações não foram cobradas a maior.

A parte autora sustenta que não foi notificada pessoalmente da execução extrajudicial.

O procedimento de execução extrajudicial, regulado pelo Decreto-Lei n.º 70/66, se se considerar que o mesmo é constitucional, deve ser analisado sob um prisma de aplicação rígida do referido diploma normativo, haja vista que este já é por demais favorável ao credor.

Interpretando-se o art. 31 do Decreto-Lei n.º 70/66, verifica-se que a notificação deve ser pessoal, por intermédio de Cartório, o qual, não encontrando o



devedor, deve certificar detalhadamente o ocorrido, para que se possa averiguar com certeza, que o mutuário está em lugar incerto e não sabido.

Compulsando os autos, verifica-se que o Cartório de Títulos e Documentos não observou as diretrizes indicadas no parágrafo anterior.

O documento de fls. 86 demonstra que a carta de notificação foi entregue ao porteiro do edifício onde se localiza o imóvel adquirido com os recursos do SFH.

No mesmo documento, verifica-se que o oficial não assinalou nenhuma das eventuais hipóteses de insucesso na procura do mutuário.

Como não foi assinalada nenhuma das hipóteses, não há como se certificar de que foram esgotados os meios para a notificação pessoal do mutuário e, sendo assim, não se poderia, desde logo, efetivar-se a notificação editalícia.

Não tendo havido a notificação pessoal do devedor para purgar a mora, mister se faz concluir pela imprestabilidade do procedimento de execução extrajudicial, por ofensa ao princípio do devido processo legal.

Não obstante a irregularidade formal do procedimento de execução extrajudicial, cabe analisar a constitucionalidade do Decreto-Lei n.º 70/66.

Inicialmente, em razão do princípio da segurança jurídica, vinha seguindo o entendimento predominante na Jurisprudência dos Tribunais pátrios, que se firmou no sentido da constitucionalidade da execução extrajudicial prevista no Decreto-Lei n.º 70/66.

Entretanto, a indignação com as conseqüências da aplicação deste entendimento e a discordância com as razões apresentadas pela Jurisprudência me fizeram rever o posicionamento adotado.

A interpretação das garantias constitucionais fundamentais de que "aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral, são assegurados o **contraditório** e a **ampla defesa**, com os meios e recursos a ela inerentes" (art. 5º, LV); "ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o **devido processo legal**" (art. 5º, LIV); "a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito" (art. 5º, XXXV) não tem me permitido continuar a decidir em sentido oposto à minha convicção.

Com efeito, quando a legislação autoriza a privação da propriedade de um bem destinado à moradia da família, sem direito efetivo de defesa, sem o devido processo legal, está a ferir não só os princípios constitucionais citados, mas, também a proteção à família, o direito à moradia, a dignidade da pessoa humana, a função

social da propriedade e outros tantos direitos expressos ou implícitos na Carta Magna.

Ademais, o devido processo legal, "o princípio dos princípios", não pode ser entendido como mero garantidor de formas, há que se considerar a necessidade de resolução da lide em conformidade com a norma e a realidade social. O devido processo legal, em sentido genérico, deve garantir a tutela, eficiente, e não meramente formal, da vida, da liberdade e da propriedade.

Todos esses princípios fundamentais constitucionais e processuais, buscam a prevalência da lei justa.

A execução extrajudicial permitida aos agentes financeiros, por meio do Decreto-Lei n.º 70/66, constitui forma de autotutela da pretensão executiva do credor exequente, o que é repudiado pelo Estado Democrático de Direito.

A alegação de que o referido decreto-lei não seria inconstitucional porque prevê uma fase de controle judicial e não impede que eventual ilegalidade seja questionada em juízo (STF - RE 223075) não me seduz, uma vez que, com a adjudicação do imóvel e o registro em Cartório, o mutuário ficaria privado do direito de propriedade, sem o devido processo legal. Haveria, primeiro a perda do direito e depois a possibilidade de discussão deste, o que deixa, sem dúvida, o mutuário em situação de desvantagem para discutir qualquer direito.

Assim, apesar de concluir pela irregularidade formal do procedimento de execução extrajudicial, promovida pelo agente fiduciário, mesmo que aquele tivesse obedecido as formalidades necessárias, ficaria sem base no ordenamento jurídico, em razão da inconstitucionalidade do Decreto-Lei n.º 70/66.

Do exposto julgo procedente o pedido da parte autora, declarando a nulidade da execução extrajudicial, bem como dos efeitos produzidos.

Condeno a CEF a pagar, em favor da parte autora, honorários advocatícios, que arbitro em R\$ 600,00 (seiscentos reais).

Custas pela CEF.

P. R. I.

Goiânia, 27 de maio de 2004.


Jesus Crisostomo de Almeida
JUIZ FEDERAL

