



PODER JUDICIÁRIO - JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE GOIÁS
SEXTA VARA
SENTENÇA



Processo : 2000.35.00.009423-9
Classe : 1.701
Ação : Ordinária/Imóveis
Autor(es) : Maria Ângela Cordeiro
Ré(s) : Caixa Econômica Federal - CEF

RELATÓRIO

Maria Ângela Cordeiro, devidamente qualificada, ajuizou a presente ação de procedimento ordinário em face da Caixa Econômica Federal - CEF. A autora busca provimento jurisdicional que declare a nulidade do leilão extrajudicial levado a efeito pela ré, com base na inconstitucionalidade do DL 70/66, irregularidade na realização do procedimento e na iliquidez do contrato para fins de execução.

Sustenta que houve cobrança excessiva, que legislação posterior à efetivação do contrato de mútuo alterou os termos do contrato, maquiando o PES-CP e introduzindo juros exorbitantes, bem como índices de reajuste irrealistas, tais como a TR e o CES, culminando com a execução extrajudicial levada a cabo, com base no DL 70/66. Assevera, outrossim, que o procedimento extrajudicial padece de vício insanável, em face das irregularidades cometidas, pois que não foram seguidas as formalidades legais, tais como, a ausência de notificação pessoal dos mutuários para purgação da mora, bem como de intimação para a realização dos leilões.

Por fim, aduz a iliquidez do título objeto da execução, com a conseqüente inexecutibilidade da hipoteca imobiliária, alegando que a CEF

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Cont. da sentença - autos n° 2000.35.001.0000



desrespeitando cláusulas contratuais, cometeu irregularidades na aplicação do PES ao contrato de mútuo habitacional. Com a inicial vieram os documentos de fls. 24/82.

Indeferida antecipação de tutela (fls. 83/5).

Deferido depósito das prestações (fls. 87).

A CIEF contesta a pretensão a fls. 91/153, oportunidade em que, preambularmente, alegou carência de ação e, no mérito, sustentou a improcedência do pedido face à legalidade do procedimento que resultou na adjudicação do imóvel financiado.

A fls. 143/44, foi juntada cópia da carta de adjudicação do imóvel em favor da CIEF.

Réplica a fls. 156/73.

Juntada cópia da sentença consignatória, extinta pela desistência da autora no seu prosseguimento (fls. 175).

Em fase de especificação de provas, autora e ré nada requereram (fls. 178/82 e 183, respectivamente).

Por decisão a fls. 184/86, foi determinada a realização de prova pericial.

Apresentação de quesitos pela autora e pela ré a fls. 189/90 e fls. 192/95.

Deferido parcelamento dos honorários periciais (fls. 199).

Juntada guia de depósito de honorários periciais (fls. 202vº e 205vº).

Laudo pericial juntado a fls. 213/46.

Expedido Alvará de Levantamento de honorários periciais (fls. 251).

Impugnação ao laudo pericial apresentada pela CIEF e pela parte autora a fls. 257/58 e 260/67, respectivamente.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Cont. da sentença - autos n.º 2000.35.00.0000000-3/0



Esclarecimentos da perita acerca das impugnações da CEF e da autora (fls. 269/72).

Impugnação ao laudo pericial complementar apresentada pela CEF e pela autora a fls. 274/76 e 277/79.

Memoriais a fls. 283/94 e 296/301.

Relatei. Passo a decidir.

FUNDAMENTAÇÃO

O provimento jurisdicional que se busca atende às exigências de necessidade, utilidade e adequação. Rejeito, pois, a preliminar de carência de ação argüida.

DA ILEGITIMIDADE DA UNIÃO

A União não deve figurar no pólo passivo de demanda versando contrato de mútuo segundo as regras do SFH. Por caber a um dos poderes da República a missão constitucional de editar leis e por tocar à União a regulamentação genérica do SFH, por via de atos administrativos, não significa que deva o ente político figurar no pólo passivo.

DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

Procedo à análise acerca da pretensão da autora referente à anulação do leilão levado a efeito em execução extrajudicial.

Quanto ao pedido embasado em inconstitucionalidade do DL. n.º 70/66, a tese não vinga. Os alegados vícios do procedimento extrajudicial vergastado não se verificam, pois a norma legal não afasta a atuação do Poder Judiciário, quando provocado, relativamente à ofensa a direito. Desobedeço o

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Cont. da sentença - autor, n.º 2000.35.00.0094/33



rito ali prescrito, a qualquer momento se pode intentar medidas preventivas e reparadoras junto aos órgãos jurisdicionais. É o entendimento amplamente dominante na jurisprudência pátria:

"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 de 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."

E a execução em que resulte a expropriação do imóvel, quando consumada sob o seu rito, impossibilita a discussão judicial em torno das cláusulas que integravam o contrato extinto. (Cf. AC nº 2000.38.46375-7/MG, TRF 1ª Região, DJ 02.12.2002, p. 85).

Reconhecida a constitucionalidade do aludido diploma legal, resta, todavia, aferir a regularidade ou não do procedimento da execução extrajudicial levada a efeito pela CEF, que culminou com a adjudicação do imóvel hipotecado, verificando se foram obedecidas todas as formalidades previstas na legislação de regência.

O Decreto-Lei nº 70/66, com a redação dada pela Lei. nº 8.004/90, em seus artigos 31 e 32, assim estabelece:

"Art. 31 Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este decreto-lei formalizará ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos:

I - o título da dívida devidamente registrado;

II - a indicação discriminada do valor das prestações e encargos não pagos;

III - o demonstrativo do saldo devedor discriminando as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais;

STF — RE nº 223.075/DF. Rel.: Min. Ilmar Galvão. DJ 1 de 23.06.98.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Cont. da sentença - autos nº 2000.35.00.00003-0



IV - cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFII.

§ 1º - Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos dez dias subseqüentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de vinte dias para a purgação da mora.

§ 2º - Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local, ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

Art. 32. Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

Ressalte-se que restaram asseguradas ao mutuário as prerrogativas de ser notificado pessoalmente para a purgação da dívida, bem como de ser cientificado da realização dos leilões; sendo aceita a notificação editalícia, apenas excepcionalmente, na hipótese de o devedor encontrar-se em lugar incerto e não sabido – que não é o caso dos autos, já que a autora reside efetivamente no imóvel, conforme restou comprovado por documento de fls. 24 e 139/41. Quatro meses antes do imóvel ser adjudicado, a autora recebeu, em sua residência, notificação da CEF acerca da inadimplência das prestações (fls. 142).

In casu, não há qualquer comprovação de que a requerente tenha sido notificada da execução extrajudicial, de forma a lhe oportunizar a purgação da dívida (sequer houve comprovação de notificação por edital).

Assim, não restando comprovado, pela CEF, o atendimento dos requisitos elencados no Decreto-Lei nº 70/66, tem-se por ilegítima a execução extrajudicial em questão.

Constatada a violação das exigências previstas na norma legal, uma vez que à devedora não foi oportunizada a purgação da dívida mediante ato de notificação pessoal, é de se declarar a nulidade do leilão e adjudicação posteriores.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

Cont. da sentença - autos n° 2000.35.00.009423-9



Desse modo, deferido o pedido de anulação do leilão extrajudicial, o contrato de mútuo em questão deve ser reconstituído.

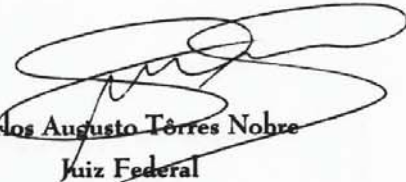
DISPOSITIVO

Do exposto, julgo **procedente** o pedido para declarar a nulidade da execução extrajudicial e dos atos dela decorrentes – a carta de adjudicação inclusive.

Pela CEF, custas e honorária, esta arbitrada em 10% (dez por cento) do valor dado à causa, atualizado desde o acionamento.

Registre-se. Publique-se. Intimem-se.

Goiânia, 22 de agosto de 2005.


Carlos Augusto Tôrres Nohre
Juiz Federal