



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 898.240 - RS (2007/0075442-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **ROQUE FERREIRA DOS PASSOS E OUTRO**
ADVOGADOS : **JÚLIO CÉSAR DE AZEREDO SÁ E OUTRO(S)**
LUCIANE REGINA MADUREIRA
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**
ADVOGADO : **DENISE LESSA PESA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **FIN HAB CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**
ADVOGADO : **ADRIANA MIRANDA BILO E OUTRO(S)**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO DO LEILÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. DECISÃO CONFORME PRECEDENTE DA CORTE ESPECIAL. AGRADO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

- 1. A partir do contorno fático delineado pela Corte de origem, não há dúvidas sobre a regularidade da intimação pessoal do devedor para purgar a mora. Alterar este entendimento demandaria reexame do conteúdo fático-probatório, o que é vedado ante a Súmula 7/STJ, e impede o conhecimento do recurso especial.**
- 2. Caso sejam frustradas as tentativas de notificação pessoal do devedor para a realização do leilão, admite-se a notificação por edital. Precedentes.**
- 3. Agravo regimental a que se nega provimento.**

ACÓRDÃO

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 15 de setembro de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 898.240 - RS (2007/0075442-9)

AGRAVANTE	: ROQUE FERREIRA DOS PASSOS E OUTRO
ADVOGADOS	: JÚLIO CÉSAR DE AZEREDO SÁ E OUTRO(S) LUCIANE REGINA MADUREIRA
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO	: DENISE LESSA PESA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: FIN HAB CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADO	: ADRIANA MIRANDA BILO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo regimental interposto em face de decisão de fls. 295, que negou provimento ao agravo de instrumento.

O agravante alega, nas razões de regimental, que a decisão da Corte local não encontra respaldo na jurisprudência dominante desta Corte. Argumenta que é necessária a intimação pessoal do devedor para o leilão no procedimento de execução extrajudicial. Aduz que não é necessário o revolvimento do conteúdo fático-probatório para alterar a decisão da Corte de origem.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 898.240 - RS (2007/0075442-9)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **ROQUE FERREIRA DOS PASSOS E OUTRO**
ADVOGADOS : **JÚLIO CÉSAR DE AZEREDO SÁ E OUTRO(S)**
LUCIANE REGINA MADUREIRA
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**
ADVOGADO : **DENISE LESSA PESA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **FIN HAB CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**
ADVOGADO : **ADRIANA MIRANDA BILO E OUTRO(S)**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO DO LEILÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. DECISÃO CONFORME PRECEDENTE DA CORTE ESPECIAL. AGRADO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A partir do contorno fático delineado pela Corte de origem, não há dúvidas sobre a regularidade da intimação pessoal do devedor para purgar a mora. Alterar este entendimento demandaria reexame do conteúdo fático-probatório, o que é vedado ante a Súmula 7/STJ, e impede o conhecimento do recurso especial.

2. Caso sejam frustradas as tentativas de notificação pessoal do devedor para a realização do leilão, admite-se a notificação por edital. Precedentes.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O agravante insiste que há irregularidade na notificação pessoal do devedor para a purga da mora no procedimento de execução extrajudicial.

A Corte de origem expôs os fatos da seguinte forma, *verbis*:

"Na presente hipótese, a parte demandada comprovou ter enviado os avisos reclamando o pagamento da dívida, mediante duas notificações, ambas recebidas pela demandante Maria de Fátima (fls. 54/57). Depois, promovida a notificação dos devedores para purgar a mora. Devido à inadimplência e à falta de purgação da mora, foram publicados os editais dos leilões públicos (fls. 62-67), de acordo com o disposto no art. 32 do Dec.-Lei 70/66. Foi ainda encaminhada carta de notificação de leilão aos mutuários (fls. 62-67), recebida pelos demandantes conforme certidão do Oficial do cartório de Títulos e Documentos." (fls. 129)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A partir do contorno fático delineado pela Corte de origem, não há dúvidas sobre a regularidade da intimação pessoal do devedor para a purga da mora. Alterar este entendimento demandaria reexame do conteúdo fático-probatório, o que é vedado ante a Súmula 7/STJ, e impede o conhecimento do recurso especial.

3. No que pertine à intimação para o leilão no rito da execução extrajudicial, o agravante insiste na tese da imprescindibilidade de intimação pessoal.

Imperioso destacar duas fases distintas no procedimento de execução extrajudicial.

Na primeira, quando o mutuário toma conhecimento da existência do procedimento de execução extrajudicial, é imprescindível a notificação pessoal para purgar a mora, inibindo a continuação do procedimento.

Na segunda, quando são publicados os editais do leilão, caso sejam frustradas as tentativas de notificação pessoal do devedor, admite-se a notificação por edital. Este foi o entendimento expendido pela Corte local, que possui respaldo na jurisprudência desta Corte.

Com efeito, confira-se o precedente:

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL.

LEILÃO DO IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR. FORMA. ART. 31 DO DL 70/66.

1. Nos termos estabelecidos pelo parágrafo primeiro do art. 31 do DL 70/66, a notificação pessoal do devedor, por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos, é a forma normal de cientificação do devedor na execução extrajudicial do imóvel hipotecado. Todavia, frustrada essa forma de notificação, é cabível a notificação por edital, nos termos parágrafo segundo do mesmo artigo, inclusive para a realização do leilão.

2. Embargos de divergência conhecidos e providos.

(EAg 1140124/SP, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, CORTE ESPECIAL, julgado em 02/06/2010, DJe 21/06/2010)

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. DECRETO-LEI 70/66. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL PARA PURGAÇÃO DA MORA. INTIMAÇÃO EDITALÍCIA DATA LEILÕES. AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADES. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

1. O acórdão recorrido, com base na análise dos documentos constantes dos autos, considerou que foi promovida a intimação pessoal para a purgação da mora e também a intimação por meio de edital para o primeiro e o segundo leilão após a recorrente haver se recusado a assinar a intimação a ela dirigida. Rever esta conclusão encontra obstáculo na Súmula 7.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. O rito da execução extrajudicial disciplinada pelo Decreto-lei 70/66, reiteradamente proclamado compatível com a Constituição de 1988 pelo STF, não prevê etapa formal de avaliação do imóvel, ao contrário do que sucede em execuções promovidas em juízo. Embora o procedimento seja mais abreviado do que o das execuções judiciais, a posse do imóvel somente será transferida para o adquirente mediante ação de imissão de posse perante o Poder Judiciário, a qual, após a contestação, assumirá o rito ordinário, ensejando o mais pleno contraditório, inclusive acerca da publicidade dada à execução e do valor da alienação (Decreto-lei 70/66, art. 37, §2º). Igualmente é possível o controle de legalidade do procedimento, durante o seu próprio curso, pelos meios processuais adequados, ou, após o seu desfecho, mediante a propositura de ação de anulação da execução extrajudicial, no âmbito da qual pode ser requerida antecipação de tutela ou ajuizada medida cautelar incidental.

3. Hipótese em que não se alega, na ação anulatória, a transferência da propriedade por valor irrisório ou mesmo inferior ao de mercado, outro motivo a evidenciar a falta de relevância da alegação, deduzida apenas em grau de apelação, de nulidade por ausência de prévia formalidade de avaliação do imóvel no procedimento de execução extrajudicial.

4. Recurso especial conhecido em parte, e nessa parte, desprovido.

(REsp 1147713/PB, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2010, DJe 15/12/2010)

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2007/0075442-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no**
Ag **898240 / RS**

Números Origem: 200471000099919 200704000005235

EM MESA

JULGADO: 19/10/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS FONSECA DA SILVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROQUE FERREIRA DOS PASSOS E OUTRO
ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR DE AZEREDO SÁ E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DENISE LESSA PESA E OUTRO(S)
AGRAVADO : FIN HAB CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADO : ADRIANA MIRANDA BILO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Mútuo

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ROQUE FERREIRA DOS PASSOS E OUTRO
ADVOGADOS : LUCIANE REGINA MADUREIRA
JÚLIO CÉSAR DE AZEREDO SÁ E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DENISE LESSA PESA E OUTRO(S)
AGRAVADO : FIN HAB CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADO : ADRIANA MIRANDA BILO E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Fica cancelado o julgamento deste processo.

Brasília, 19 de outubro de 2010

TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI
Secretária



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2007/0075442-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **Ag** **AgRg no**
898.240 / RS

Números Origem: 200471000099919 200704000005235

EM MESA

JULGADO: 15/09/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA CELIA MENDONÇA**

Secretário

Bel. **ROMILDO LUIZ LANGAMER**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROQUE FERREIRA DOS PASSOS E OUTRO
ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR DE AZEREDO SÁ E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DENISE LESSA PESA E OUTRO(S)
AGRAVADO : FIN HAB CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADO : ADRIANA MIRANDA BILO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Mútuo

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ROQUE FERREIRA DOS PASSOS E OUTRO
ADVOGADOS : LUCIANE REGINA MADUREIRA
JÚLIO CÉSAR DE AZEREDO SÁ E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : DENISE LESSA PESA E OUTRO(S)
AGRAVADO : FIN HAB CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADO : ADRIANA MIRANDA BILO E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.