



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.230.685 - RJ (2009/0119450-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : JORGE LUIZ GOMES SIQUEIRA E OUTRO
ADVOGADO : ELIEL SANTOS JACINTHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : MARCOS NOGUEIRA BARCELLOS E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO DE INSTRUMENTO PARA SUBIDA DE RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO PROCEDIMENTO E RAZÕES DISSOCIADAS DO DECIDIDO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7, 83 E 182/STJ. AGRADO DESPROVIDO.

1. Razões do agravo regimental dissociadas do decidido. Incidência da Súmula 182/STJ.
2. Hipótese, ademais, em que se aplicam as sumulas n.º 7 e 83 do STJ, na medida em que a tese versada no recurso reclama a análise de elementos fático-probatórios colhidos ao longo da demanda, estando a decisão recorrida em harmonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal.
3. Agravo regimental não conhecido.

ACÓRDÃO

A Turma, por unanimidade, não conheceu do agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior, João Otávio de Noronha (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de fevereiro de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.230.685 - RJ (2009/0119450-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Trata-se de agravo regimental interposto por JORGE LUIZ GOMES SIQUEIRA E OUTRO contra decisão proferida pelo Ministro Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador Convocado do TJ/AP), assim ementada:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. CIVIL. OBRIGAÇÕES. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. Na via especial, é vedada a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido.
2. A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial. Súmula 7-STJ.
3. Agravo de Instrumento IMPROVIDO.

Em suas razões, os agravantes aduzem, em petição simplória, que não podem aceitar "a alegação de que o recurso intentado atacou todos os argumentos lançados na decisão agravada, posto que se assim não fosse, não teria sentido a interposição do Agravo pois se teria alcançado tudo o que fora pleiteado" (fl. 546 e-STJ).

No agravo de instrumento, sustentavam haver violação aos artigos 30, e 31, do Decreto-lei nº 70/66, ao fundamento de que o procedimento de execução judicial estaria eivado de vícios, principalmente no tocante à ausência de notificação dos devedores para purgação da mora.

Requerem, ao final, a reconsideração da decisão atacada, para que seja analisado o agravo de instrumento interposto anteriormente.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.230.685 - RJ (2009/0119450-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Apesar das alegações firmadas pelos agravantes, vejo que a decisão atacada não merece reparos.

Primeiramente, observo que o Tribunal recorrido decidiu toda a matéria posta em debate mediante análise do contexto-fático probatório colhido ao longo da demanda, rechaçando todas as supostas violações alegadas pelos agravantes. Tal conclusão pode ser aferida pelo acórdão de fls. 484-489 (e-STJ):

Cumprе destacar que o Decreto-lei nº 70/66 já teve sua constitucionalidade definitivamente reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal em inúmeros julgados, tais como o reproduzido a seguir.

"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."

(STF, RE nº 223.075-1/DF, Rel. Min. Ilmar Galvão, 1ª Turma, unânime, julgamento em 23/06/98).

Muito embora seja o procedimento estabelecido pelos artigos 31 e 32 do Decreto-lei nº 70/66, despido de inconstitucionalidade, uma vez tendo a CEF optado por essa forma de executar a hipoteca que onera o imóvel em questão, deve ela cercá-los de todas as garantias procedimentais que os mutuários teriam na via judicial. Assim sendo, o comando estabelecido pelo § 1º do art. 31, do Decreto-lei nº 70/66, deve ser rigorosamente observado, *verbis*:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"Art. 31

§ 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
....."

Essa notificação do mutuário necessita ser pessoal e revestida de todas as formalidades legais, tendo em vista se tratar da única oportunidade que lhe é dada para purgar a mora.

O Superior Tribunal de Justiça já julgou, *verbis*:

" PROCESSUAL CIVIL – EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA EXTRAJUDICIAL – LEILÃO – NECESSIDADE DA INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR – DECRETO-LEI 70/66 – LEI 8004/90.

1. A execução extrajudicial, excepcionalmente via para a tutela do credor hipotecário, não coloca o exeqüente da alcatifa de ente privilegiado diante dos princípios gerais da lei processual. Devendo homenagem ao Devido Processo Legal, que alberga a ação extrajudicial, a eficácia da execução está submissa a garantias procedimentais, entre elas o ato essencial do mutuário executado ser pessoalmente intimado, oportunizando a purgação da mora, antes dos editais de leilão.

2. Demonstrado o descumprimento de ato essencial quanto a comunicação procedimental aprisionada ao leilão, impõe-se a anulação da arrematação concretizada ao arrepio da lei, ofendendo interesses sociais e individuais.

3. Precedentes da jurisprudência.

4. Recurso improvido."

(STJ, RESP 37792/RJ, Rel. Min. Milton Luiz Pereira, 1ª Turma, unânime, julgamento em 22/03/95).

(grifei)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Compulsando os autos, verifico que foi realizada a notificação pessoal da mutuária, conforme se verifica às fls. 134 e 137.

Entendo que a carta de notificação entregue à mutuária apresenta-se como suficiente para validar o ato dirigido aos devedores.

Neste sentido:

“SFH. CONSIGNATÓRIA E CAUTELAR. DEPÓSITOS INSUFICIENTES. EFEITO LIBERATÓRIO. INCABIMENTO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. PURGAÇÃO DA MORA. INTIMAÇÃO PESSOAL. MUTUÁRIO RESIDENTE LOCAL. NECESSIDADE.

I. Para purgação da mora em contrato de mútuo pode ser intimado qualquer um dos devedores visto tratar-se de direito obrigacional. Residente a cônjuge-irado no local, a intimação deve ser necessariamente pessoal. Inteligência do DL 70/66, art. 31, par. 1º.

II.

III.

IV.”

(TRF-4ª Região, AC 151765, Rel. Juiz Alcides Vettorazzi, DJ 23/08/2000).

Noutro eito, quanto aos avisos de cobrança, desnecessária a intimação pessoal, bastando que a correspondência seja remetida ao endereço dos mutuários.

Desta forma, o recebimento dos avisos pode ser feito por terceira pessoa, no endereço do imóvel objeto da execução.

Por fim, de acordo com o Decreto-lei 70/66, em seu artigo 30, podem atuar como agente fiduciário o próprio BNH ou instituições financeiras, inclusive sociedades de crédito imobiliário, credenciadas a tanto pelo Banco Central, nas condições que o Conselho Monetário Nacional autorizar, não podendo tais instituições manter vínculos societários com os credores ou devedores das hipotecas em que sejam envolvidos.

Quanto à escolha do agente, em que pese o § 2º do mesmo dispositivo que determina que a mesma seja feita de comum acordo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

entre o credor e o devedor, no contrato originário de hipoteca ou em aditamento ao mesmo, é ressalvado o direito de supressão de tal escolha quando o mesmo aja em nome do BNH ou quando o agente fiduciário eleito no contrato hipotecário não puder continuar no exercício da função. Além disso, o próprio § 4º daquele dispositivo permite a substituição, a qualquer tempo, pelas partes, do agente fiduciário.

Noutro giro, no tocante à revisão contratual postulada pelos mutuários, a mesma se configura descabida, vez que após a realização do leilão, descabe qualquer discussão sobre revisão contratual, limitando-se a irregularidades ocorridas no leilão.

Neste sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. IMÓVEL FINANCIADO PELO SFH. ALIENAÇÃO EM LEILÃO. AÇÃO ANULATÓRIA EM QUE SE POSTULA A APLICAÇÃO DO PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. DESCABIMENTO.

Consagrada a constitucionalidade do Decreto-lei 70/66, cujo artigo 29 facultou ao credor hipotecário a escolha da modalidade de execução, qualquer vício de nulidade a ser apontado por ocasião da alienação do imóvel deve voltar-se para a inobservância dos requisitos formais exigidos por esse diploma legal, para o procedimento em questão, não sendo mais possível reabrir-se discussão quanto ao critério de reajuste das prestações, o que deveria ter sido feito pelo autor, em ação própria, antes de se tornar inadimplente, ensejando a aludida execução.

Recurso não conhecido."

(STJ, REsp 49771, Rel. Min. Castro Filho, DJ 25/06/2001)

Feitas tais considerações, nego provimento ao recurso.

Desse modo, conforme demonstrado no acórdão acima, verifico que as teses defendidas pelos ora agravantes quando da interposição do agravo de instrumento esbarram no óbice intransponível da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

E ainda em relação à matéria debatida, observo que o entendimento demonstrado pelo Tribunal de origem vai ao encontro da remansosa jurisprudência desta Corte acerca do Sistema Financeiro da Habitação, motivo pelo qual incide, também, o enunciado da Súmula 83/STJ, no caso dos autos.

Por fim, em relação às alegações firmadas no regimental de fls. 545-546 (e-STJ), vejo que o fundamento adotado para o desprovisionamento do agravo de instrumento - incidência do enunciado da Súmula 7 desta Corte Superior - não foi sequer abordado nas razões de recurso.

Assim, sendo as razões do agravo regimental dissociadas do decidido, vejo que também incide, no caso, a Súmula 182/STJ, segundo a qual *"é inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada."*

Em face do exposto, não conheço do agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0119450-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **Ag** **AgRg no**
1230685 / RJ

Números Origem: 199951010640465 200902010042660

EM MESA

JULGADO: 17/02/2011

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ANA MARIA GUERRERO GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JORGE LUIZ GOMES SIQUEIRA E OUTRO
ADVOGADO : ELIEL SANTOS JACINTHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : MARCOS NOGUEIRA BARCELLOS E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JORGE LUIZ GOMES SIQUEIRA E OUTRO
ADVOGADO : ELIEL SANTOS JACINTHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : MARCOS NOGUEIRA BARCELLOS 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, não conheceu do agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior, João Otávio de Noronha (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.