AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.447.258 - MG (2019/0035995-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	MARCO ANTONIO DA SILVA NUNES
AGRAVANTE	:	SELMA FERREIRA DOS SANTOS NUNES
ADVOGADO	:	EDUARDO BOTELHO DE CARVALHO - MG089155
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	RAYNER D'ALMEIDA RODRIGUES - MG099330

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). AÇÃO ORDINÁRIA DE REVISÃO CONTRATUAL C/C NULIDADE DE LEILÃO E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CONTRATO DE MÚTUO. REVISÃO CONTRATUAL. ARREMATAÇÃO/ADJUDICAÇÃO CONSUMADA. DECRETO-LEI N. 70/1966. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE NULIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. VIABILIDADE. DESCUMPRIMENTO DE PRAZO PELO AGENTE FIDUCIÁRIO. PRAZO IMPRÓPRIO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ.
AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARCO ANTONIO DA SILVA NUNES e SELMA FERREIRA DOS SANTOS NUNES, em face da decisão que negou seguimento a recurso especial, aviado pelas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, ao fundamento de incidência da Súmula 07/STJ (e-STJ fls. 420-421).

Em suas razões, infirmou especificamente as razões da decisão agravada (e-STJ fls. 424-439).

No recurso especial, a parte recorrente alega ofensa ao art. 31, inciso IV, do Decreto-Lei N. 70/1966, sustentando, em síntese, a anulação do leilão extrajudicial, haja vista (a) que as cartas de cobrança não foram enviadas, (b) a

ausência de notificação pessoal dos mutuários quanto às datas de realização dos leilões, bem como (c) que os editais do referido leilão não respeitaram os prazos do art. 32 do Decreto N. 70/1966. Aduz, ainda, dissídio jurisprudencial.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 408-416).

É o relatório. Passo a decidir.

Inicialmente, esclareço que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/1973 e com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (cf. Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

Ato contínuo, percebe-se que a irresignação não merece acolhida.

A parte recorrente, em sede de recurso especial, alega ofensa ao art. 31, inciso IV, do Decreto-Lei N. 70/1966, sustentando, em síntese, a anulação do leilão extrajudicial, haja vista (a) que as cartas de cobrança não foram enviadas, (b) a ausência de notificação pessoal dos mutuários quanto às datas de realização dos leilões, bem como (c) que os editais do referido leilão não respeitaram os prazos do art. 32 do Decreto N. 70/1966. Aduz, ainda, dissídio jurisprudencial.

O acórdão recorrido, por sua vez, assim assentou (e-STJ fls. 374-377):

> *Pretendem os autores a anulação da execução extrajudicial efetivada pela CEF e o reajuste das prestações do contrato de mútuo. (...)*
> *Quanto à alegação de irregularidades nas notificações para purgação da mora e para os leilões, também não assiste razão aos apelantes.*
> ***A notificação inicial para purgar a mora deve ser efetuada pessoalmente, mas pode ser realizada por edital quando o oficial certificar que o devedor se encontra em lugar incerto ou não sabido (art. 31, §§ 1.° e 2.°, do Decreto -Lei 70/66), o que ocorreu no caso dos autos.***
> *Sobre a matéria, no que concerne à notificação do devedor para a execução extrajudicial, o Superior Tribunal de Justiça assentou a orientação de que, "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 do parágrafo segundo do mesmo artigo, inclusive para a realização do leilão." (cf. EAg 1.140.124/SP, Corte Especial, da relatoria do ministro Teori Albino Zavascki, DJ 21/06/2010). Nessa mesma linha: AgRg no AI 1.223.518/RS, Quarta Turma, da relatoria do ministro Luis Felipe Salomão, DJ 06/03/2012; AgRg no AI 898.240/RS, Quarta Turma, da relatoria do ministro Luis Felipe Salomão, DJ 20/09/2011; REsp 1.147.713/PB, Quarta Turma, da relatoria da ministra Maria Isabel Gallotti, DJ 15/12/2010.*
> *Dos documentos acostados aos autos, verifica-se que a parte autora foi devidamente intimada por edital para purgar a mora, bem como da data de realização dos leilões públicos, tendo em vista não ter sido encontrada por ocasião das diligências no endereço do imóvel.*
> *Alegam os apelantes que os editais de intimação somente foram publicados em jornal de circulação na cidade de Belo Horizonte, enquanto o imóvel situa-se no município de Uberaba/MA. Todavia, não é o que se verifica dos autos. Às fls. 138 e 142 constam publicações no "Jornal de Uberaba", não ocorrendo o apontado vício.*
> *Dessa forma, não procede a irresignação da parte autora, vez que foram devidamente observadas pela CEF as formalidades inerentes ao processo executivo extrajudicial ditado pelo Decreto -Lei 70/66.*
> *Relativamente ao fato de o agente fiduciário ter extrapolado os prazos realização dos leilões, tenho que não contamina de nulidade o procedimento executório, seja porque a determinação se dirige ao agente fiduciário, seja porque, extrapolado tais prazos, nenhum prejuízo redundaria em desfavor dos mutuários. Nesse sentido: (...). (grifos nossos)*

Com efeito, vislumbra-se que a irresignação da parte recorrente não merece guarida, uma vez que o v. acórdão, ao concluir que "*a notificação inicial para purgar a mora deve ser efetuada pessoalmente, mas pode ser realizada por edital quando o oficial certificar que o devedor se encontra em lugar incerto ou não sabido"*, encontra-se em consonância com o entendimento desta Corte Superior, veja-se:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO. PRECEDENTES.*

AGRAVO IMPROVIDO.
1. O entendimento desta Corte é de que é cabível a purgação da mora mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Nesse contexto, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial.
2. A dispensa da intimação pessoal só é cabível quando frustradas as tentativas de realização deste ato, admitindo-se, a partir deste contexto, a notificação por edital. Precedentes.
3. Agravo interno improvido. ***(AgInt no AREsp 1344987/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018)*** *- g.n.*

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. VIOLAÇÃO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. Compete ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal, motivo pelo qual se revela inviável invocar, nesta seara, a violação de dispositivos constitucionais, porquanto matéria afeta à competência do Supremo Tribunal Federal (art. 102, III, da Constituição Federal).
2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em fundamentação deficiente, se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. O Superior Tribunal de Justiça firmou compreensão segundo a qual, no regime de execução extrajudicial do Decreto-Lei nº 70/1966, é legítima a publicação de edital, inclusive acerca da realização do leilão, quando frustrada a tentativa de notificação pessoal do devedor.
4. Rever o entendimento do tribunal de origem, no sentido de que foram cumpridos os requisitos formais da execução extrajudicial, com diversas tentativas de notificação do executado, demandaria o reexame de provas, providência vedada na via do recurso especial.
Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo interno não provido. ***(AgInt no REsp 1622478/CE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA,***

> ***TERCEIRA TURMA, julgado em 09/03/2017, DJe 24/03/2017)*** *- g.n.*
>
> *AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. TENTATIVA DE NOTIFICAÇÃO PESSOAL FRUSTRADA. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.*
> ***1. A jurisprudência desta egrégia Corte é assente no sentido de que, "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" (EAg 1.140.124/SP, Corte Especial, Rel. Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI, DJe de 21.6.2010).***
> *2. No caso, ficou provado nos autos que o procedimento de execução extrajudicial se desenvolveu nos termos exigidos pela legislação, com regular envio de notificação ao endereço do imóvel da parte autora, em diligências realizadas em 9/3/1989, 13/3/1989, 17/3/1989 e 20/3/1989, todas infrutíferas, bem como por publicações de editais de notificação em jornal local.*
> *3. Para alterar o entendimento do Tribunal a quo, qual seja o de que ficou comprovado nos autos o cumprimento das formalidades exigidas para o regular processamento da execução extrajudicial, seria necessário reexaminar o contexto fático-probatório dos autos, o que, todavia, não é possível em sede de recurso especial, por força da Súmula 7/STJ. 4. Agravo regimental a que se nega provimento.*
> ***(AgRg no AREsp 652.239/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2015, DJe 17/04/2015)*** *- g.n.*

Ademais, cumpre ressaltar que, elidir as conclusões do aresto impugnado, mormente quanto ao fato de que, (a) *"dos documentos acostados aos autos, verifica-se que a parte autora foi devidamente intimada por edital para purgar a mora, bem como da data de realização dos leilões públicos,*

tendo em vista não ter sido encontrada por ocasião das diligências no endereço do imóvel", bem como de que (b) *"foram devidamente observadas pela CEF as formalidades inerentes ao processo executivo extrajudicial ditado pelo Decreto-Lei 70/66"*, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor da Súmula 07/STJ. A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. VIOLAÇÃO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> *1. Compete ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal, motivo pelo qual se revela inviável invocar, nesta seara, a violação de dispositivos constitucionais, porquanto matéria afeta à competência do Supremo Tribunal Federal (art. 102, III, da Constituição Federal).*
> *2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em fundamentação deficiente, se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.*
> *3. O Superior Tribunal de Justiça firmou compreensão segundo a qual, no regime de execução extrajudicial do Decreto-Lei nº 70/1966, é legítima a publicação de edital, inclusive acerca da realização do leilão, quando frustrada a tentativa de notificação pessoal do devedor.*
> ***4. Rever o entendimento do tribunal de origem, no sentido de que foram cumpridos os requisitos formais da execução extrajudicial, com diversas tentativas de notificação do executado, demandaria o reexame de provas, providência vedada na via do recurso especial.***
> ***Súmula nº 7/STJ.*** *5. Agravo interno não provido.* ***(AgInt no REsp 1622478/CE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/03/2017, DJe 24/03/2017)*** *- g.n.*
>
> *AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO*

> *FRUSTRADA. CITAÇÃO POR EDITAL. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.*
> *1. Reconhecido que todas as tentativas de localizar os autores para o fim de intimação pessoal não tiveram êxito - o que legitimou a citação editalícia -, a pretensão recursal encontra óbice na Súmula 7/STJ.*
> *2. Agravo regimental a que se nega provimento.* ***(AgRg no AREsp 653.455/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 16/03/2015)****.*

De outra parte, no que tange ao prazo de realização dos leilões, destaca-se que a conclusão do aresto impugnado de que o seu descumprimento "*não contamina de nulidade o procedimento executório, seja porque a determinação se dirige ao agente fiduciário, seja porque, extrapolado tais prazos, nenhum prejuízo redundaria em desfavor dos mutuários"* vai ao encontro do entendimento deste Superior Tribunal de Justiça firmado sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 353), o qual preconiza que "*o prazo a que alude o § 1º do art. 31 do Decreto-Lei n. 70/66 não se encontra inserido no art. 177 do CPC, porquanto o seu descumprimento não impõe nenhuma sanção ao agente fiduciário, razão pela qual esse prazo é impróprio*", confira-se:

> *PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. ESCOLHA UNILATERAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. EXEGESE DO ART. 30, I E II, § § 1º E 2º, DO DECRETO-LEI N. 70/66. NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR EM 10 (DEZ) DIAS PARA PURGAR A MORA. § 1º DO ART. 31 DO DECRETO-LEI N. 70/66. PRAZO IMPRÓPRIO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DA STF. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARATÓRIOS PARA SANAR A OMISSÃO. LEGALIDADE DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ACÓRDÃO A QUO CALCADO EM MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ.*
> *1. Caso em que se discute a validade do procedimento de execução extrajudicial subjacente a contrato de mútuo hipotecário para aquisição de casa própria, segundo as regras do Sistema Financeiro de Habitação - SFH.*

2. É inadmissível o apelo extremo pela alínea "a" do permissivo constitucional quando os dispositivos tidos pelo recorrente como vulnerados (arts. 331, 454 e 456 do CPC) não foram devidamente prequestionados pelo acórdão recorrido.

3. É imperioso que os recorrentes, em caso de omissão, oponham embargos de declaração para que o Tribunal a quo se pronuncie sobre os dispositivos infraconstitucionais tidos por afrontados.

Entretanto, depreende-se da análise dos autos que os recorrentes não manejaram os imprescindíveis embargos de declaração. Logo, é inarredável a aplicação do disposto nas Súmulas n. 282 e 356 do STF.

4. O revolvimento do contexto fático-probatório carreado aos autos é defeso ao STJ em face do óbice do seu verbete sumular n. 7, porquanto não pode atuar como terceira instância revisora ou tribunal de apelação reiterada.

5. No caso sub examine, o Tribunal a quo, ao afastar as alegações de ocorrência de nulidade na execução extrajudicial, fê-lo com supedâneo na prova dos autos, pois asseverou que o agente fiduciário, ao receber de volta a notificação para purgação da mora com a observação de que os devedores, ora recorrentes, haviam se mudado, providenciou a notificação por edital em duas oportunidades distintas, sendo certo que os devedores não se defenderam nos autos da execução extrajudicial.

6. A exigência de comum acordo entre o credor e o devedor na escolha do agente fiduciário tão somente se aplica aos contratos não vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação-SFH, conforme a exegese do art. 30, I e II, e § § 1º e 2º do Decreto-Lei 70/66.

Precedentes: REsp 842.452/MT, Relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJ de 29 de outubro de 2008; AgRg no REsp 1.053.130/SC, Relator Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, DJ de 11 de setembro de 2008; REsp 867.809/MT, Relator Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 5 de março de 2007; e REsp 586.468/RJ, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJ de 19 de dezembro de 2003.

7. In casu, a Caixa Econômica Federal designou a APERN - Crédito Imobiliário S/A como agente fiduciário na qualidade de sucessora do Banco Nacional da Habitação, sendo certo não ser necessário o comum acordo entre o devedor e o credor para essa escolha.

8. O prazo a que alude o § 1º do art. 31 do Decreto-Lei n. 70/66 não se encontra inserido no art. 177 do CPC,

> ***porquanto o seu descumprimento não impõe nenhuma sanção ao agente fiduciário, razão pela qual esse prazo é impróprio.***
> *9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. Acórdão submetido ao regime do art. 543-C do CPC.*
> ***(REsp 1160435/PE, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, CORTE ESPECIAL, julgado em 06/04/2011, DJe 28/04/2011)*** *- g.n.*

Destarte, melhor sorte não socorre à parte agravante.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Intimem-se.

Brasília (DF), 10 de abril de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator