RECURSO ESPECIAL Nº 1.503.786 - PB (2014/0324584-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ULISSES DO NASCIMENTO DEMÉTRIO
RECORRENTE	:	CRISTIANE DA COSTA DEMETRIO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO	:	EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO	:	VITOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

> CIVIL. SFH. DL 70/66. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONSTITUCIONALIDADE. PURGAÇÃO DA MORA. MUTUÁRIO. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. OCORRÊNCIA. REALIZAÇÃO DOS LEILÕES. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. DESNECESSIDADE.
>
> 1. O procedimento de execução extrajudicial previsto no Decreto-Lei n° 70/66, nos termos da jurisprudência do STF, é constitucional.
>
> 2. Se o credor preferir executar a dívida hipotecária, vencida e não paga de acordo cm o procedimento previsto no DL 70/66 I devera formalizar junto ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, de modo que este último promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, dando-lhe oportunidade para purgar a mora.
>
> 3., Ultrapassada essa fase e não acudindo o devedor à purgação da mora, o texto legal sob análise prevê que o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a promover o primeiro público leilão do imóvel hipotecado, mediante comunicação ao devedor por meio de editais, sendo desnecessária, nessa fase, a notificação pessoal.
>
> 4. No caso dos autos, a carta de notificação e as certidões de fls. 151, 153 e 156 atestam que os mutuários foram devidamente intimados para purgação da mora, não havendo que se falar em irregularidade no procedimento de execução extrajudicial.

A parte recorrente sustenta que a Caixa Econômica Federal agiu com displicência, não dando chance para se manifestar quanto à possibilidade de purgação da mora e da realização da alienação extrajudicial.

Esta Corte tem entendimento no sentido de que, tendo o credor esgotado os meios conducentes à notificação pessoal do devedor para a purga da mora, é válida a notificação por edital. Confira-se:

> 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 19/3/2015, DJe 17/4/2015)

Não obstante, o Tribunal regional foi enfático ao consignar que, "no caso dos autos, a carta de notificação e as certidões de fls. 151, 153 e 156 atestam que os mutuários foram devidamente intimados para purgação da mora, não havendo que se falar em irregularidade no procedimento de execução extrajudicial". Incidem, pois, as disposições dos verbetes n. 7 e 83 da Súmula desta Casa.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Intimem-se.

Brasília, 11 de junho de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, Relatora