

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.702.762 - RJ (2017/0250391-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : VALDINEY TEIXEIRA DE OLIVEIRA  
**ADVOGADO** : LEANDRO MENDES BARRETO - RJ102866  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : RACHEL ORMOND CORDEIRO REGO E OUTRO(S) - RJ104569

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por VALDINEY TEIXEIRA DE OLIVEIRA, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

*"PROCESSUAL CIVIL. AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. NÃO OBRIGATORIEDADE. CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (SFI). IMÓVEL FINANCIADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NA FORMA PREVISTA PELA LEI Nº 9.514/97. NOTIFICAÇÃO PESSOAL ACERCA DA INADIMPLÊNCIA FRUSTRADA. PRAZO PARA A PURGAÇÃO DA MORA. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE.*

*1. A realização de audiência de conciliação não é obrigatória e, no caso dos autos, não se mostra necessária, porquanto o imóvel objeto da lide já se encontrava adjudicado desde 25.10.2012, antes mesmo do ajuizamento da demanda, em 14.5.2014. Nesse sentido: TRF3, AC 00234411420064036100, Rel. Des. Fed. ANDRÉ NEKATSCIALOW, E-DJF3 9.12.2014 e TRF2, AC 199951033013384, Rel. Des. Fed. FREDERICO GUEIROS, E-DJF2R 2.9.2009.*

*2. O procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, em seu art. 26 disciplina que, uma vez constatada a mora do fiduciante no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, o credor-fiduciário deverá notificá-lo mediante o Cartório de Registro de Imóveis para purgá-la em 15 dias. Não purgada a mora, a propriedade do imóvel, antes transferida ao devedor-fiduciante, será consolidada em nome do credor fiduciário. Nesse contexto, observa-se a necessidade de intimação do fiduciante como ato fundamental à consolidação da propriedade em favor do fiduciário, a fim de reputar o procedimento como válido.*

*3. Na espécie, não ficou demonstrada nos autos a inobservância por parte da CEF do princípio da ampla defesa (art. 5º, LV, da Constituição Federal), face à comprovação de que houve a tentativa de notificação pessoal, por intermédio do Cartório de*

*Títulos e Documentos do 1º Ofício concedendo ao mutuário o prazo de 15 dias para a purgação da mora, sob pena de consolidação da propriedade imóvel em nome da credora, sendo certo que o ora apelante somente foi notificado por via editalícia em razão de não ter sido encontrado no endereço do imóvel objeto da lide, estando em local incerto e não sabido.*

*4. A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que, frustrada a notificação pessoal do devedor, é cabível a notificação por edital. Precedentes: TRF2, 8ª Turma Especializada, AC 00159092520144025101, Rel. Des. Fed. MARCELO PEREIRA DA SILVA, E-DJF2R 28.1.2016; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 00151284220104025101, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, E-DJF2R 2.12.2015; TRF2, 6ª Turma Especializada, AC 01033438620134025101, Rel. Des. Fed. NIZETE LOBATO CARMO, E-DJF2R 17.9.2015 e TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 00007195320134025102, Rel. Des. Fed. ALUISIO GONÇALVES DE CASTRO MENDES, E-DJF2R 21.10.2014*

*5. O mutuário, ao firmar contrato de financiamento pelas regras do sistema financeiro imobiliário (SFI), assume o risco de, em se tornando inadimplente, ter consolidada a propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário, pois o imóvel fica gravado com o direito real de garantia, não podendo argumentar desconhecimento das consequências do descumprimento dos termos convencionados.*

*6. Apelação não provida." (e-STJ,fl.183)*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fl.204/208 )

Em suas razões recursais, a recorrente aponta violação do art. 332 do CPC/73, e divergência jurisprudencial, sustentando, em síntese, que seu direito de defesa foi flagrantemente violado com o julgamento antecipado da lide, por não lhe ter sido oportunizado produzir a prova que pensa ser necessária ao deslinde da causa.

Apresentadas contrarrazões às fls. 220/226 (e-STJ)

É o relatório. Passo a decidir.

Trata-se, na origem, de ação proposta pelo recorrente buscando a anulação do procedimento de execução extrajudicial de imóvel adquirido pelo sistema financeiro imobiliário (SFI), financiado pela Caixa Econômica Federal (CEF) por meio de alienação fiduciária prevista na Lei nº 9.514/97, julgada improcedente e com sentença confirmada em

segundo grau.

Conforme relatado, o recorrente alega que seu direito de defesa foi flagrantemente violado com o julgamento antecipado da lide, por não lhe ter sido oportunizado produzir a prova que pensa ser necessária ao deslinde da causa.

Ocorre que a única alegação apresentada pelo recorrente quando interposta sua apelação é de que não teria sido intimado pela recorrente para purgar a mora, sobre o qual a Corte de origem assim decidiu:

*"Compulsando os autos, verifica-se que houve tentativa por parte da CEF de notificar o demandante pessoalmente acerca da inadimplência por intermédio do Cartório do 4º Ofício da Comarca de São Gonçalo (fls. 94/97), no mesmo endereço constante do contrato de financiamento relativo ao imóvel objeto da execução ora questionada (Travessa Galo Branco, nº 202, apt/101, São Gonçalo), para, no prazo de 15 dias, purgar a mora, sob pena de consolidação da propriedade imóvel em nome da credora.*

*Cumpre registrar que, à época, foi certificado pelo oficial do cartório que o demandante deixou de ser notificado pessoalmente por não mais residir no local, tendo se mudado para lugar incerto e não sabido (fl. 97), conforme informação obtida com o novo morador, que alegou, inclusive, ter adquirido o imóvel por meio de "contrato de gaveta". Em virtude do resultado negativo da notificação, foram expedidos editais em nome do mutuário com a mesma finalidade, qual seja, no prazo de 15 dias, purgar a mora, sob pena de consolidação da propriedade imóvel em nome da credora, publicados em 29.11.2010, 30.11.2010 e 1.12.2010, no Jornal O Dia (fls. 100/102).*

Assim, tem-se que o recorrente limita-se a afirmar genericamente que desejava produzir provas, não esclarecendo qual produção de prova lhe foi negada, tampouco o que desejava comprovar com tal requerimento, de modo que não desenvolveu argumentação que evidenciasse a ofensa, tornando patente a falha de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência do nº 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal. A propósito:

**AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES REFERENTE À AQUISIÇÃO DE EMPRESA. 1. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 128, 332, 397 E 405 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO A DESPEITO DA**

*OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULA 211/STJ. 2. REQUERIMENTO PARA JUNTADA DE DOCUMENTOS NOVOS. ART. 462 DO CPC. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO DE QUE OS REFERIDOS DEPOIMENTOS NÃO APRESENTAM NENHUM EFEITO CONSTITUTIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO EM DISCUSSÃO. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. 3. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE QUE TAIS DEPOIMENTOS SERIAM APTOS À DESCONSTITUIÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. SÚMULA 284/STF. 4. RECURSO DESPROVIDO.*

*1. A despeito da oposição de embargos de declaração, a controvérsia não foi dirimida no Tribunal local sob o enfoque dos arts. 128, 332, 397 e 405 do CPC, indicados violados, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento (Súmula 211/STJ).*

*2. Embora o art. 462 do CPC possa ser aplicado, inclusive, na fase recursal pelos tribunais, uma vez que o julgamento deve refletir o estado de fato da lide no momento da entrega da prestação jurisdicional, no caso, segundo o entendimento do órgão julgador a quo, os depoimentos testemunhais colhidos em outros processos são incapazes de gerar convicção favorável ou desfavorável à tese esposada pelos ora recorrentes, não revelando qualquer efeito constitutivo, modificativo ou extintivo do direito em discussão, suficiente para alterar o resultado da sentença impugnada.*

*Nesse contexto, a pretensão de ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido não prescinde da análise da documentação acostada aos autos e sua possível repercussão sobre o feito, se potencialmente capaz ou não de alterar o resultado da sentença, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 deste Tribunal.*

*3. Ademais, os recorrentes afirmam, genericamente, que os depoimentos testemunhais colhidos em outros processos visam o esclarecimento de fatos que poderiam acarretar a reversão do julgamento de improcedência do pedido, sem especificar que fatos seriam esses e de que maneira, especificamente, eles poderiam interferir no julgamento da causa, o que atrai o óbice da Súmula 284/STF, por aplicação analógica.*

*4. Agravo Regimental a que se nega provimento.*

*(AgRg no REsp 1377677/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/09/2015, DJe 09/10/2015)*

*AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CAUSA SUSPENSIVA DA PRESCRIÇÃO. REEXAME*

*DAS QUESTÕES FÁTICO-PROBATÓRIAS. SÚMULA 07/STJ. VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 332 E 333 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ARGUMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF.*

*1. Rever o posicionamento adotado pelo Tribunal de origem, em relação à inexistência de causa suspensiva da prescrição, demandaria o revolvimento das questões fático-probatórias, o que, nesta via especial, encontra óbice na Súmula 07/STJ.*

*2. Os temas insertos nos arts. 332 e 333 do CPC não foram objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco nos embargos de declaração opostos, restando ausente, portanto, o prequestionamento da matéria.*

*Incidência da Súmula 211/STJ.*

*3. Configura argumentação deficiente a alegação genérica de contrariedade de lei federal, sem o arrazoadado jurídico pertinente, a fim de demonstrar a tese sustentada pela agravante. Aplicação da Súmula 284/STF.*

*4. Agravo regimental a que se nega provimento, com aplicação de multa.*

*(AgRg no AREsp 107.359/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2012, DJe 23/10/2012)*

*AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO. RECURSO QUE DEIXA DE IMPUGNAR OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. SÚMULA Nº 182/STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.RECORRENTE QUE NÃO DEFINE NEM DEMONSTRA EM QUE CONSISTE A OMISSÃO. SÚMULA Nº 284/STF. ARTIGOS 496 E 513 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NÃO DEMONSTRAÇÃO DA VIOLAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEIS FEDERAIS. SÚMULA Nº 284/STF. AGRAVO IMPROVIDO.*

*1. "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada." (Súmula do STJ, Enunciado nº 182).*

*2. "É possível o juízo de admissibilidade adentrar o mérito do recurso, na medida em que o exame da sua admissibilidade, pela alínea 'a', em face dos seus pressupostos constitucionais, envolve o próprio mérito da controvérsia." (AgRgAg nº 228.787/RJ, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, in DJ 4/9/2000).*

*3. Em tema de violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, a não indicação expressa das questões apontadas como omitidas vicia a motivação do recurso especial, inviabilizando o*

*seu conhecimento. Incidência do enunciado nº 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.*

*4. Ao apontar a violação dos artigos 496, inciso I, e 513 do Código de Processo Civil, nas razões do recurso especial, a agravante não define nem demonstra no que consistiu a alegada violação dos dispositivos legais, deixando de explicitar, de forma clara e precisa, a negativa de vigência de lei federal, atraindo a incidência do enunciado nº 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.*

*5. Agravo regimental improvido.”*

(AgRg no Ag 1292758/MG, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 04/06/2010)

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, nego provimento ao recurso especial.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos ao recorrido de 10% para 11% sobre o valor da causa, suspensão a exigibilidade no caso de prévio deferimento da gratuidade da justiça.

Publique-se.

Brasília (DF), 21 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO  
Relator