



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

Apelação Cível - Turma Espec. III - Administrativo e Cível

Nº CNJ : 0004570-98.2016.4.02.5101 (2016.51.01.004570-8)

RELATOR : Desembargador Federal REIS FRIEDE

APELANTE : CLINICA ODONTOLOGICA DENTESIM E LABORATÓRIO DE PROTESE LTDA

ADVOGADO : RJ065722 - ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA

APELADO : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL

ADVOGADO : RJ116261 - OCTAVIO CAIO MORA Y ARAUJO DE COUTO E SILVA

ORIGEM : 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro (00045709820164025101)

EMENTA

SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PESSOA JURÍDICA. NOTIFICAÇÃO PARA PURGA DA MORA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELA CREDORA. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO.

1. Caso que retorna do STJ para nova apreciação de feito julgado em 2018, tendo como relator o culto Dr. Reis Friede. A Corte Superior determinou o reexame das razões da apelante com base na premissa de aplicação do Decreto-lei n.º 70/66 aos contratos de alienação fiduciária em garantia, celebrados nos termos da Lei n.º 9.514/97.

2. Mesmo com base em tal premissa, a sorte da autora não se altera. A causa de pedir está adstrita à nulidade da notificação para purga da mora e, em consequência, à nulidade da subsequente consolidação da propriedade pela credora. Restou comprovado que os dois sócios representantes da sociedade empresária foram pessoalmente notificados, nos termos dos arts. 26 a 33 da Lei n.º 9.514/97, como certificado pelo Cartório de Títulos e Documentos, cuja fé pública não foi infirmada por qualquer prova a cargo da sociedade empresária autora. Nada há no Decreto-lei n.º 70/66 que abone a posição da apelante. E, quanto à notificação dos leilões, inviável, no apelo, pretender ampliar a causa de pedir – com ofensa ao art. 329 do CPC – e discutir outros aspectos do procedimento, não ventilados na inicial. De todo modo, não houve qualquer prejuízo e a própria autora demonstrou ter inequívoca ciência dos leilões. Devedora inadimplente há anos, sem qualquer providência para tentar regularizar a situação. Apelação desprovida.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Sexta Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, por unanimidade, na forma do voto do relator, *negar provimento à apelação*.

Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2019.

GUILHERME COUTO DE CASTRO

Desembargador Federal Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

Apelação Cível - Turma Espec. III - Administrativo e Cível
Nº CNJ : 0004570-98.2016.4.02.5101 (2016.51.01.004570-8)
RELATOR : Desembargador Federal REIS FRIEDE
APELANTE : CLINICA ODONTOLOGICA DENTESIM E LABORATÓRIO DE PROTESE LTDA
ADVOGADO : RJ065722 - ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA
APELADO : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL
ADVOGADO : RJ116261 - OCTAVIO CAIO MORA Y ARAUJO DE COUTO E SILVA
ORIGEM : 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro (00045709820164025101)

RELATÓRIO

Trata-se de feito que retornou do STJ para que, em novo julgamento, seja feita “nova análise das razões da autora com base na premissa de aplicação Decreto-Lei 70/66 aos contratos celebrados nos termos da Lei 9.514/1997” (fls. 353/357).

Adota-se, inicialmente, o relatório do anterior julgamento proferido por esta 6ª Turma, da lavra do culto Dr. Reis Friede, que assim sumariou o caso:

*“Trata-se de Apelação Cível interposta por CLÍNICA ODONTOLÓGICA DENTESIM E LABORATÓRIO DE PRÓTESE LTDA, em face de Sentença proferida às fls. 210/212, pelo Juízo da 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro – Seção Judiciária do Rio de Janeiro, que julgou **improcedente** a pretensão autoral que objetivava a declaração de **nulidade do procedimento de consolidação da propriedade em nome da CEF.***

*Às fls. 215/221, a CLÍNICA ODONTOLÓGICA DENTESIM E LABORATÓRIO DE PRÓTESE LTDA, ora Apelante, aduz, em síntese, que **não fora notificada pessoalmente para purgar a mora, como dispõe o art. 26 da Lei nº 9.514/1997, assim como também não houve a sua intimação do dia e hora da realização do leilão extrajudicial, como dispõe o art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966 c/c art. 39, inciso II, da Lei nº 9.514/1997.***

Alega também que houve equívoco de sua parte ao informar o valor da causa na petição inicial, motivo pelo qual requer que o mesmo seja alterado e que a sucumbência seja fixada sobre o valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), visto a causa não apresentar grande complexidade e ser esse o valor que entende como correto.

Embora tenha sido regularmente intimada, a CEF, ora Apelada, não apresentou contrarrazões.”

Com este relatório, sobreveio o acórdão deste Colegiado, sob a mesma relatoria, prolatado em fevereiro de 2018 (fls. 231/237), que restou assim ementado:



APELAÇÃO CÍVEL. SFI. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA DOS ENCARGOS. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELA CEF. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS. POSSIBILIDADE. ASSINATURA DOS REPRESENTANTES LEGAIS. DESNECESSIDADE. CERTIDÃO. FÉ PÚBLICA. INTIMAÇÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DESNECESSIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO NA LEI Nº 9.514/1997. VALOR DA CAUSA. MODIFICAÇÃO. ART. 293, §3º, CPC/2015. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. MANUTENÇÃO DO VALOR INFORMADO NA PETIÇÃO INICIAL. ART. 292, INCISO II, DO CPC/2015. RECURSO DESPROVIDO.

- 1. Apelação Cível interposta em face de Sentença que julgou improcedente a pretensão autoral, que objetivava a declaração de nulidade do procedimento consolidação da propriedade em nome da CEF.*
- 2. Os representantes legais da Apelante, pessoa jurídica, foram notificados pelo Oficial do Cartório do 1º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ para purgar a mora, como dispõe o art. 26, §3º, da Lei nº 9.514/1997.*
- 3. A alegação de ausência da assinatura dos representantes legais não poder ser obstáculo à notificação, isto porque, **a certidão emitida pelo Oficial de Registro possui fé pública**, tendo sido observada legislação pátria na sua realização, sob pena de responsabilidade prevista no art. 28 da Lei nº 6.015/1973.*
- 4. **A Lei nº 9.514/1997 não exige a intimação dos devedores para a ciência do dia e hora da realização do leilão extrajudicial do imóvel financiado.***
- 5. O art. 293, §3º, do CPC/2015 permite que o juiz corrija, de ofício e por arbitramento, o valor da causa quando verificar que não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor, caso em que se procederá ao recolhimento das custas correspondentes.*
- 6. Ausência de fundamentos que justifiquem a redução do valor da causa pretendida.*
- 7. O valor da causa informado na petição inicial corresponde ao valor do financiamento concedido pela CEF, motivo pelo qual não cabe sua modificação, em observância do art. 292, inciso II, do CPC/2015.*
- 8. Recurso desprovido.*

Inconformada, a Autora opôs embargos de declaração (fls. 241/243), mas estes foram desprovidos (fls. 261/264). Após, foi interposto recurso especial (fls. 268/278), inadmitido na Vice-Presidência desta Corte (fls. 313/317).

Em 04/12/2018, por decisão monocrática, o STJ conheceu do agravo e deu provimento ao recurso especial nº 1.397.437-RJ, para determinar que se fizesse uma nova análise das razões da Autora com base na premissa de aplicação do Decreto-lei nº 70/66 aos contratos de alienação fiduciária em garantia, celebrados nos termos da Lei nº 9.514/97, como é o caso (fls. 353/356).

Às fls. 380/387, a Autora apresentou suas alegações finais, reiterando que todos os atos de execução ou da consolidação da propriedade até o praxeamento do bem devem ser cientificados pessoalmente ao devedor,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

e que, no caso, não foi pessoalmente notificada para purga da mora, nem tampouco da realização dos leilões, como previsto no art. 34 do Dec.-lei n.º 70/66, combinado com o art. 39, II, da Lei n.º 9.514/97.

É o relatório.

GUILHERME COUTO DE CASTRO

Desembargador Federal – Relator

mfb



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

Apelação Cível - Turma Espec. III - Administrativo e Cível

Nº CNJ : 0004570-98.2016.4.02.5101 (2016.51.01.004570-8)

RELATOR : Desembargador Federal REIS FRIEDE

APELANTE : CLINICA ODONTOLOGICA DENTESIM E LABORATÓRIO DE PROTESE LTDA

ADVOGADO : RJ065722 - ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA

APELADO : CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL

ADVOGADO : RJ116261 - OCTAVIO CAIO MORA Y ARAUJO DE COUTO E SILVA

ORIGEM : 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro (00045709820164025101)

VOTO

O Egrégio STJ assentou a premissa de que o Decreto-lei n.º 70/66, e suas exigências quanto ao procedimento de execução extrajudicial das dívidas hipotecárias, é aplicável aos contratos regidos pela Lei n.º 9.514/97, e assim determinou nova análise das razões recursais da Autora sob tal perspectiva.

Entretanto, mesmo sob tal ótica, diante da análise da prova constante dos autos, verifica-se que a sorte da Autora não mudará.

De início, a inconstitucionalidade da execução extrajudicial, nos termos do Decreto-Lei n.º 70/66, já foi rejeitada pelo Supremo Tribunal Federal, que afirmou ser tal texto compatível com a Lei Maior. E tal conclusão não é alterada pelo reconhecimento da repercussão geral (RE 627.106, que substituiu o AI n.º 771.770/RG/PR – Tema 249: “*Execução Extrajudicial de dívidas hipotecárias contraídas no regime do Sistema Financeiro de Habitação*”), sem que tenha sido alterado o entendimento até então sedimentado por aquela Corte.

Com mais forte razão o raciocínio se aplica à execução promovida com base na Lei n.º 9.514/97, enquanto não apreciado o tema n.º 982 da sistemática de repercussão geral pelo STF (“*Discussão relativa à constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial nos contratos de mútuo com alienação fiduciária de imóvel, pelo Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, conforme previsto na Lei n. 9.514/1997*”). Eventual inobservância das normas e procedimentos poderá sempre ser examinada pelo Judiciário, e é o que aqui se faz.

Caracterizada a inadimplência, os contratos padronizados do Sistema Financeiro da Habitação – SFH (e, no caso, do SFI – fl. 73) são expressos quanto à possibilidade de utilização da execução extrajudicial prevista no Decreto-Lei n.º 70/66 ou nos termos da Lei n.º 9.514/97.

No caso, o procedimento de consolidação da propriedade em favor da CEF obedeceu aos trâmites descritos nos artigos 22 a 33 da Lei n.º 9.514/97 (com redação anterior à Lei n.º 13.465/2017, que entrou em vigor posteriormente). E, como será exposto, nada muda com a aplicação do Dec.-lei n.º 70/66.

De fato, o “contrato de compra e venda de imóvel comercial quitado, mútuo com obrigações e constituição de alienação fiduciária em garantia – pessoa jurídica – fora do SFH – recursos do SBPE” foi celebrado em 12/06/2013 (fls. 17/33), e previa a utilização do Sistema de Amortização Crescente – SAC, com taxa de juros nominal de 11,8363% e efetiva de 12,50000%, e a prestação inicial foi fixada em R\$ 6.784,41 (fl. 18).

A inadimplência iniciou-se em abril de 2014 (fl. 87). A propriedade foi consolidada em 08/04/2015 (fl. 165) e constava expressamente que o leilão seria realizado em 30 dias a partir daquela data, tal como previsto também no contrato (cláusula décima nona e seguintes), assinado pelas partes. E esta ação foi proposta em janeiro de 2016.

A tese da inicial reside, **apenas, na falta de notificação pessoal para purga da mora**, com fulcro no art. 26 da Lei n.º 9.514/97 e no Dec.-lei n.º 70/66, o que teria impedido a Autora de exercer o direito de quitar



o débito até a arrematação do bem. O pedido é de que seja concedida a tutela antecipada, para suspender a realização de eventuais leilões e, ao final, que seja declarada a nulidade da **consolidação da propriedade**. Para evitar futuras discussões, oportuno transcrever os pedidos formulados na inicial:

“1. A ré traga aos autos a comprovação de notificação pessoal nos termos do artigo 26, parágrafo 3 da lei n.9.514/97 e da intimação do mutuário para remir a dívida antes da assinatura da carta de arrematação, à luz do artigo 34 do decreto lei n.70/66 c/c o artigo 39 da lei n. 9.515/97.

2. Seja concedido, liminarmente, a manutenção na posse do Autor até o desfecho da lide e a expedição de mandado proibitório determinando ao réu que se abstenham da prática de atos contra a posse do autor, ARREMATANDO a propriedade, para depois coloca-la em CONCORRÊNCIA PÚBLICA, e, se já se encontrar nesta condição, então, que seja retirado com a maior brevidade possível, concretizando em obrigação de fazer que, se descumprida, incidirá em multa pecuniária a ser fixado pelo juiz. Vale registrar, que a concessão da medida sub examine, em nenhuma circunstância ocasionará prejuízo a parte ré.

3. O Cartório do Registro de Imóveis competente averbe a existência da presente lide à margem da matrícula do imóvel, com fulcro no artigo 167, I, nº 21 e II, nº 12, da lei nº 6.015/73, por se tratar de ação pessoal reipersecutória.

4. a suplicada cumpra a ordem judicial constante no item 02 no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 200, 00 (duzentos reais).

2) A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO, para o fim de que:

1. -A citação da ré, na pessoa do seus representantes legais (artigo 12, VI, do CPC) através de oficial de justiça (art. 222, alínea f, c/c o art. 224 do CPC), com a nova redação dada pela Lei 8.710/93, para responder aos termos da presente ação, no prazo do art. 297 do CPC, tornando a coisa litigiosa e impedindo a sua alienação, à luz do artigo 219 do CPC, se assim lhe aprouver, sob pena de revelia e confissão.

2. O ato citatório tornará a coisa litigiosa, impedindo a sua alienação, nos exatos termos do comando emanado do artigo 219, caput –1ª. parte, do códex processual.

*3. Seja declarada a **NULIDADE de todo o procedimento de consolidação de propriedade e a notificação pessoal da autora, conforme disposto no artigo 26 da Lei n. 9.514/97 que deu azo à Consolidação da propriedade do imóvel, pois o mesmo feriu os ditames desta execução administrativa, eis que a mutuatária deixou de ser constituída em mora e, na hipótese do imóvel ser alienado, então, que o agente financeiro seja condenado em perdas e danos.***

4. A suplicante protesta pela produção de prova documental superveniente, testemunhal, depoimento pessoal do representante legal da ré, inspeção judicial, exibição de documentos, perícias, indícios, presunções e demais meios probatórios admitidos em nosso ordenamento jurídico (artigos 212, do Código Civil e 332 do CPC).

5. O imóvel foi consolidado em 14 de abril de 2015 (matricula 29.352-A -cartório do RGI da 6.OfícióaV. Rio Branco n.39/7ª. andar).

6. Condenação da ré na sucumbência máxima legal.”



Em suma, apenas isto pode ser debatido.

A alegada nulidade decorrente da falta de notificação pessoal da **realização dos leilões** foi alegada somente **agora, no apelo**. Porém, em apelação a causa de pedir não pode ser aditada, por força da expressa vedação do artigo 329 do CPC. A rigor, depois da citação, o aditamento depende de consentimento do réu e, após a fase de saneamento, ele não pode existir nem com o consentimento do réu, como se vê do preceito citado.

Assim, a tese de nulidade dos leilões por falta de notificação pessoal jamais foi ventilada anteriormente, e nem sequer há notícia do resultado dos leilões, sendo certo que a Autora confunde as previsões do Decreto-lei n.º 70/66 com as da Lei n.º 9.514/97, como se verá adiante. Mas nada ampara o pleito.

Quanto à alegada nulidade por falta de regular notificação para purga da mora, expressamente debatida na inicial, não assiste razão à Autora.

As notificações dirigidas à mutuária constam às fls. 160/163. De acordo com o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro (fl. 162), a primeira tentativa de notificação para **purga da mora**, no valor de R\$ 58.587,80, realizada em 04/12/2014, às 14h, foi negativa, por não ter sido encontrada no local a sócia DENISE PINTO DE VASCONCELOS. Dias depois, em 16/12/2014, às 11h10, foi positiva a diligência e **entregue pessoalmente** à destinatária, que recebeu e exarou o ciente.

Já a notificação dirigida ao sócio-gerente LEANDRO ALVES VIANNA também foi frustrada inicialmente, no mesmo dia 04/12/2014, por não ter sido ele encontrado no endereço indicado. Segundo o Oficial do Cartório, foi deixado um aviso com a Sra. Verônica, recepcionista da Clínica Odontológica que funciona no local. Em seguida, retornando no dia 11/12/2014, às 12h50, foi **pessoalmente entregue** a notificação ao destinatário, que a recebeu e exarou o ciente (fl. 163).

Ou seja, ambos os sócios da pessoa jurídica, que participaram do contrato aqui examinado, foram pessoalmente notificados para purga da mora.

Nota-se que tais certidões não contém a assinatura dos respectivos destinatários, e isso não importa nulidade alguma. Trata-se de ato cartorário, lavrado e assinado pelo Oficial, dotado de fé pública, nos termos do art. 3º da Lei n.º 8.935/94, o qual certificou o comparecimento no local e a entrega do documento aos destinatários.

A presunção de veracidade do ato notarial é, sim, relativa, mas a Autora não trouxe qualquer prova ou indício que a afastasse.

Não se trata, aqui, de exigir a prova do fato negativo, qual seja, de que não houve a intimação, o que seria evidentemente impossível. Mas sim que eventualmente o intimando estivesse ausente, doente, noutra cidade/estado/país no dia da notificação, ou que jamais trabalhou na Clínica uma secretária de nome Verônica como indicado, ou ainda pedir, em especificação de provas, que o Cartório apresentasse os documentos arquivados relativos à notificação, comprovando a diligência. São exemplos, apenas, mas o aspecto principal é que a prova hábil a elidir a presunção de veracidade da certidão cartorária é ônus da parte autora (art. 373, I, do CPC).

Todavia, em provas, a Autora nada requereu (fls. 177/179 e 209).

Sobre a fé pública dos atos notariais nestes casos, confira-se o seguinte excerto:

APELAÇÃO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. COMPROVAÇÃO NOS AUTOS. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. No caso em apreço, o RGI, cujas anotações revestem-se de fé pública, gerando presunção juris tantum do que ali está registrado, apenas ilidível por robusta prova em contrário, consigna que, por derradeiro, o fiduciante foi intimado em



12.9.2012, pelo 6º Registro de Títulos e Documentos, para pagar a dívida em 15 dias, não o fazendo, sendo esta última advertência à mutuária sem êxito, o que ensejou, finalmente, a consolidação da propriedade fiduciária. 2. A notificação do devedor como ato preliminar à expropriação extrajudicial do Decreto-lei nº 70/66 é ato essencial e condição de validade desse procedimento. Caso em que houve a notificação pessoal do mutuário para purgar a mora, por intermédio do Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, conforme reconhecido na sentença. 3. Recurso não provido. (TRF 2ª Região, AC 00928013820154025101, 5ª Turma Especializada, DJE 17.4.2017, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO).

Há mais: não se nota intenção efetiva de pagamento de débito, e isto poderia ser feita com a oferta de depósito ou algo símile.

Certo é que, pessoalmente notificados os representantes legais da pessoa jurídica e não tendo sido purgada a mora, foi consolidada a propriedade pela credora, em 08 de abril de 2015 (fl. 165), conforme o registro do imóvel respectivo. E, naquele mesmo ato, já constava que o leilão ocorreria no prazo de 30 dias, tal como previsto expressamente no contrato e no art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97.

Por conseguinte, nos limites da lide deduzida na inicial, não houve nulidade alguma e foi correta a improcedência dos pedidos. E nem sequer há abono em qualquer aspecto do Decreto-lei nº 70/66, pois, como visto, a notificação foi regular e pessoal, endereçada aos sócios da pessoa jurídica.

Isto já basta, mas se passa à análise de tema que nem está na inicial, e nada favorece a parte autora. A CEF iniciou a publicação dos Editais dos leilões, em 2015 (Edital nº 0013/2015, fls. 90/108; Edital nº 0014/2015, fls. 109/123; Edital 1 0074/2015, fls. 124/159). E, como já dito, não há notícia do resultado de tais concorrências, e no ano seguinte foi publicado ainda o Edital nº 0021/2016 (fls. 180/203), novamente listando o bem adquirido pela Autora (fl. 192, item 12).

Esta ação, repise-se, foi proposta em 16/01/2016 (fl. 42).

A rigor, nem mesmo sob a ótica do Decreto-lei nº 70/66 é exigida a notificação pessoal dos mutuários também quanto às datas de realização dos leilões. Basta, para tanto, “a publicação de editais em jornal de grande circulação, nos termos do art. 32 do Decreto-lei 70/66” (TRF 2ª Região, AC 200651010079518, Rel. Juíza Fed. Conv. Maria Alice Paim Lyard, Oitava Turma Especializada, E-DJF2R - Data::21/02/2011 - Página::319).

Confira-se, a propósito, os artigos pertinentes do DL nº 70/66:

Art. 31. *Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este decreto-lei formalizará ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos: _____*

[...]

§ 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 Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local, ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa



diária. _____

Art. 32. Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance obtido fôr inferior ao saldo devedor no momento, acrescido das despesas constantes do artigo 33, mais as do anúncio e contratação da praça, será realizado o segundo público leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes, no qual será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior à soma das aludidas quantias.

§ 2º Se o maior lance do segundo público leilão fôr inferior àquela soma, serão pagas inicialmente as despesas componentes da mesma soma, e a diferença entregue ao credor, que poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, sem nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

§ 3º Se o lance de alienação do imóvel, em qualquer dos dois públicos leilões, fôr superior ao total das importâncias referidas no caput dêste artigo, a diferença afinal apurada será entregue ao devedor.

§ 4º A morte do devedor pessoa física, ou a falência, concordata ou dissolução do devedor pessoa jurídica, não impede a aplicação dêste artigo. [...]

Art 34. É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, totalizado de acôrdo com o artigo 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I - se a purgação se efetuar conforme o parágrafo primeiro do artigo 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;

II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.”

Todavia, a despeito da literalidade da norma, “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.**” (STJ, AgInt no REsp 1622478 / CE, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., DJe 24/03/2017).

E, recentemente, aquela Corte Superior assentou que: “**EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DECRETO-LEI 70/66. [...] NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR PARA PURGAÇÃO DA MORA E DO LEILÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. [...]**” (STJ, AgInt no REsp 1687866/RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª T., DJe 09/02/2018).

Diante desse quadro, observa-se que foi a própria Autora quem apresentou, em petição datada de **09/03/2016** (fls. 177/179), **toda** a documentação pertinente ao Edital de Concorrência n.º 0021/2016 (fls. 180/203), no qual constavam expressamente as datas, o processo de habilitação dos interessados, as demais condições de aquisição, o prazo de até **31/03/16** para apresentação das propostas, a data da venda direta em 18/04/2016, caso não aparecessem interessados.

Enfim, ali constavam todas as informações necessárias para que a Autora purgasse a mora, *em tempo hábil*



, até a lavratura do auto de arrematação, como alegava pretender fazer. Mas isso evidentemente não interessava, e sim a protelação e o reconhecimento da nulidade de todo o procedimento.

Data venia, ainda que aplicáveis as disposições do Decreto-lei 70/66 ao procedimento previsto na Lei n.º 9.514/97, como assentado pelo STJ, a nulidade pressupõe prejuízo (*pas de nullité sans grief*). E não pode a parte se dizer prejudicada por não ter sido informada da realização de leilões dos quais já tinha inequívoca ciência, pois também fora antes pessoalmente notificada para purgar a mora, e ela mesma trouxe depois toda a documentação pertinente.

Ora, quem quer realmente purgar a mora (e não simplesmente adiar ao máximo a perda do bem, e com êxito, até agora), poderia tê-lo feito diretamente na CEF que, como boa instituição financeira, não costuma recusar pagamentos. Ou mesmo depositado em juízo, atendendo às exigências da Lei n.º 10.931/04, exatamente para suspender a exigibilidade da dívida, caso houvesse dúvida sobre os encargos aplicáveis e quisesse, de fato, afastar a mora, como alegado. Mas nada disso foi cogitado.

É verdade que, como visto, foram publicados editais anteriores à propositura da ação, em 2015, trazidos pela CEF (Edital n.º 0013/2015, fls. 90/108, Edital n.º 0014/2015, fls. 109/123; Edital n.º 0074/2015, fls. 124/159), dos quais também a Autora já tinha ciência, tanto que propôs esta ação ainda no curso de tais procedimentos.

Se estivesse de fato alheia a tudo, somente teria vindo a juízo quando terceiro adquirente a procurasse para buscar seus direitos. Todavia, repise-se, o bem não foi alienado nessas concorrências anteriores, e a Autora ainda estava diante de uma nova oportunidade para purgar a mora, no Edital de 2016.

A tese é baseada em puro formalismo, em suposições e, ainda que absurdamente acatada, estaria ausente qualquer demonstração concreta de prejuízo, tudo em detrimento do SFH e de toda a sociedade, que paga a conta dos inadimplentes (não há almoço grátis).

Importa repisar que a Autora, sociedade empresária, celebrou contrato que nem sequer está vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, e ela está inadimplente desde abril de 2014, como visto acima, e foi pessoalmente notificada, através dos seus dois sócios, para purgar a mora e evitar a consolidação da propriedade e posteriores tentativas de alienação do bem. Não pode dizer, portanto, que desconhecia a dívida ou as suas consequências.

Destaca-se, no ponto, o extenso relatório das dívidas pertinentes ao imóvel, de condomínio, IPTU e taxas de incêndio (fl. 52), que também não foram pagas pela Autora, o que sepulta, em definitivo, qualquer credibilidade de sua alegação de que pretendia purgar a mora.

Por outro lado, a Autora confunde a adjudicação do bem pela credora, ao final da execução extrajudicial nos termos do DL n.º 70/66, com a consolidação da propriedade fiduciária.

Na petição de fl. 177, afirma que, após o insucesso dos leilões, a CEF adjudicou para si o bem, e daí surgiria a nulidade invocada, pois não teria tido oportunidade de purgar a mora antes da carta de arrematação que, ao seu ver, já teria ocorrido.

Em verdade, porém, no caso de alienação fiduciária, o procedimento é inverso – primeiro a credora consolida a propriedade, após o decurso do prazo para purga da mora, e somente então efetua os leilões para alienar o bem a terceiros. E, segundo a jurisprudência do STJ, até a lavratura do auto de arrematação, o devedor pode purgar a mora. Mas não há notícia nos autos de que, até o momento, o bem tenha sido arrematado por terceiros, embora a antecipação dos efeitos da tutela tenha sido indeferida, mui corretamente (fls. 175).

Ademais, *mutatis mutandis*, importa sempre destacar que “*não podem ser acatadas teses formais do autor, no sentido de que não foi notificado para purgar a mora, quando a prova dos autos mostra que ele sempre esteve ciente da situação. Autor que pagou poucas prestações e continuou a residir no imóvel gratuitamente por longo tempo. Posição sem amparo na prova dos autos e contrária à boa-fé objetiva*”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

(TRF 2ª Região, AC 335297/RJ, Rel. Des. Fed. Guilherme Couto de Castro, Sexta Turma Esp., DJU de 10.02.2009, p. 72).

Por fim, a matéria relativa ao valor atribuído à causa foi sedimentada no julgado anterior e o STJ, ao determinar o reexame do feito, nada determinou quanto ao ponto. Em todo caso, ratificam-se as razões expostas no acórdão de fls. 231/237.

Em síntese, a tese da inicial cingia-se à nulidade da notificação para purga da mora, o que não merece guarida, pois os representantes da sociedade empresária foram pessoalmente notificados, como certificado pelo Cartório de Títulos e Documentos, cuja fé pública não foi infirmada por qualquer prova a cargo da Autora. E, quanto à notificação dos leilões, trata-se de indevida inovação da parte na causa de pedir, em sede recursal, em ofensa ao art. 329 do CPC. De todo modo, tudo foi aqui examinado e rejeitado. Ademais, não houve qualquer prejuízo com a publicação dos editais, pois a própria autora demonstrou ter inequívoca ciência dos leilões.

Voto por **negar provimento** à apelação.

Não há majoração da verba honorária, pois ela não foi aplicada pelo julgado anterior, e o recurso especial foi aviado apenas pela ora apelante.

GUILHERME COUTO DE CASTRO

Desembargador Federal - Relator