

MANDADO DE SEGURANÇA

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

Recurso	Apelação cível .
Tribunal	STJ
Julgado em	16/11/1998

IMISSÃO DE POSSE DE IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO — VALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL POR MORA EX RE DO DEVEDOR - INTIMAÇÃO POR EDITAL - POSSIBILIDADE**EMENTA**

ACÓRDÃO: Apelação cível. Ação de imissão de posse. Imóvel arrematado em leilão. Validade do ato de constrição judicial. Intimação editalícia do devedor. Tendo se constituído a mora do devedor perante a CEF, é válida a execução promovida pelo agente financeiro, pois evidenciada a mora ex re admitindo-se, nos termos da lei processual a via editalícia quando o devedor não está residindo no imóvel que adquiriu através do SFH. Neste tipo de financiamento, a presunção é de que o adquirente ocupe o imóvel para nele residir e, se nele não reside, não é obrigado o agente financeiro a localizar seu endereço, ainda mais quando em contrato expressamente celebrado se estabelece que a dívida, a qual evidentemente o devedor teve conhecimento, será executada, independentemente de notificação. Recurso provido. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 19124/02, em que é Apelante Luciana Ferreira de Oliveira e Outro e Apelado Jair Rozendo da Silva. Acordam os Desembargadores desta 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por maioria, em dar provimento ao presente recurso e concede-se a imissão de posse, devendo o juízo expedir o competente mandado. Invertem-se os ônus da sucumbência, respondendo o réu pelas custas judiciais e verba honorária de R\$ 3.000,00 (três mil reais), nos termos do art. 20, § 3º e 4º do CPC. Vencido o Des. Revisor, que lhe negava provimento. Fará declaração de voto o Des. MÁRIO DOS SANTOS PAULO. Trata-se de ação visando à imissão na posse do imóvel indicado aduzindo os autores que arremataram em 19/01/2000, o imóvel em tela, conforme Carta de Arrematação. Que tentaram amigavelmente a desocupação do imóvel pelo réu, que o utilizou para ocupação de lojas. O suplicado, em defesa, alude que adquiriu o imóvel através de financiamento da CEF, sendo o preço da transação de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais). Que havia débito com a CEF, pelo que não foi notificado e que é inválido o leilão. O autor requereu liminar, tendo o juízo determinado ao réu que depositasse o valor incontroverso, tendo o suplicante ingressado com agravo de instrumento, ao qual foi negado seguimento por este relator, conforme os autos em apenso. A sentença de f. 61/66 julgou improcedente o pedido. Recorrem os autores a f. 69/77, aduzindo que é válida a citação editalícia do réu, não havendo na hipótese a necessidade de sua intimação pessoal para o pagamento do débito perante o agente financeiro. Aduz, ainda, que o apelado indicou endereço com propósito de não ser localizado e que no contrato com a CEF ficou acordado que seria promovida execução da dívida, independentemente de notificação. Indica vasta jurisprudência a favor de seu entendimento. Recurso tempestivo e regularmente preparado (f. 106v). Combate ao recurso conforme contra-razões de f. 112/114. VOTO O D. Magistrado considerou em suas razões de decidir que as disposições do Decreto-lei nº 70/66 não foram revogadas pelo CPC de 1973, e que o art. 31 § 1º do citado Decreto-lei não foi observado pois, ciente o agente fiduciário de que o devedor residia em Barra Mansa, conforme certidão do RGI, deveria ter providenciado a nova intimação pessoal, para a purga da mora e que, de acordo com o STJ, é defeso ao agente financeiro eleger, arbitrariamente, o local do imóvel hipotecado como domicílio do devedor. Além do mais, entende que a publicação de edital somente se justifica após a realização das diligências necessárias para localizar o devedor e que também era imprescindível a intimação pessoal do devedor, para conferir validade ao leilão, nos termos do §3º do art.

687 do CPC. Ora, em que pese a brilhante fundamentação do Ilustre Magistrado, há que se verificar, de início, que o contrato estipulado com o agente financeiro reza que a execução da dívida seria promovida independentemente de notificação. É verdade que o negócio jurídico não tem o condão de superar norma legal em sentido contrário ao avençado entre as partes. No entanto, é plausível considerar que a hipótese agasalha mora ex re, que o devedor assentiu na prescindibilidade de notificação e que, além do mais, é evidente que sabia do seu débito e que, portanto, a qualquer momento poderia o agente financeiro investir contra ele. Além disso, não se pode olvidar que em se tratando de alienação de imóvel, através do sistema financeiro, presume-se que a intenção do adquirente é nele constituir sua residência. Ora, o apelado afirma no contrato celebrado que está adquirindo o imóvel para mora