

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

LEILÃO EXTRAJUDICIAL — FALTA DE CIÊNCIA DO MUTUÁRIO - NULIDADE

RESUMO

RELATÓRIO - ... Trata-se de apelação cível contra sentença prolatada nos autos da ação ordinária proposta por D. S. A. contra a Caixa Econômica Federal - CEF, visando à decretação de nulidade de leilão extrajudicial e, também, que o reajustamento das prestações referentes ao financiamento de seu imóvel adquirido pelo SFH dê-se de conformidade com o Plano de Equivalência Salarial - PES, posto que assim prevê o contrato que firmou com a Ré. - A CEF contestou ..., pugnando pela improcedência do pedido. - O MM. Juiz de primeiro grau julgou procedente o pedido, ..., decretando a anulação do leilão e de todos os atos subsequêntes e, ainda, condenando "a empresa Pública Ré a reajustar as prestações do mutuário dentro do sistema do Plano de Equivalência Salarial, devolvendo as eventuais prestações cobradas a mais...". - Irresignada, a CEF interpôs recurso de apelação, - Contra-razões, - É o relatório. VOTO - ... Em primeiro lugar, sobre a constitucionalidade do Decreto-lei nº 70/66, a jurisprudência é mansa e pacífica, já tendo se manifestado, inclusive, a mais alta Corte de Justiça do País, no sentido de que tal diploma legal não fere as garantias constitucionais. - Resta incontroversa nestes autos a inadimplência do mutuário, legitimando, pois, a execução, cujo instrumento legal utilizado acabamos de ver sobre sua legalidade. - Assim, basta examinar se foram atendidos os requisitos formais exigidos por este Decreto-lei 70/66, para consecução de seus fins. - Pela verificação destes autos, constata-se que não há qualquer comprovação referente à obediência ao § 2º do art. 31, do Decreto-lei 70/66, que assim estabelece: "§ 2º As participações e comunicações deste artigo serão feitas através de carta entregue mediante recibo ou enviada pelo Registro de Títulos e Documentos ou ainda por meio de notificação judicial". - O que não se pode admitir é que o interessado sofra algum prejuízo sem ter tido a oportunidade de se defender, em consonância com o princípio da ampla defesa e do contraditório; tanto é assim que a legislação sempre determina que o mesmo seja cientificado, com a citação válida, no processo civil e, in casu, com "as participações e comunicações, do Decreto-lei nº 70/66, art. 31, § 2º". - Diante do acima exposto, apesar de acreditar não ser cabível discutir acerca do percentual reajustável das prestações de financiamento de imóvel adquirido pelo SFH após o leilão extrajudicial; no caso destes autos, a execução mostra-se nula por inatender os preceitos legais a ela pertinentes e, por isso, admissível esta discussão. - Em reiterados julgados, inclusive desta Turma e em acórdãos por mim relatados, vem se firmando a jurisprudência no sentido de que estas prestações hão de ser reajustadas de acordo com a variação do salário do mutuário. - Por estas razões, conheço do recurso, porém, no mérito, nego-lhe provimento mantendo a sentença recorrida. - É como voto. Ac. de 13-05-1992 Arquivo do EMFOR, TRF/N 1.979 EMFOR 612

EMENTA

O § 2º, do art. 31 do Decreto-lei nº 70/66 disciplina as participações e comunicações dirigidas aos mutuários feitas através de carta entregue mediante recibo ou enviada pelo Registro de Títulos e Documentos ou ainda, por meio de notificação judicial. Não sendo dada ciência ao mutuário, é correta a anulação do leilão extrajudicial.