



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELACAO CIVEL

566295

2011.51.01.013735-6

Nº CNJ : 0013735-48.2011.4.02.5101
RELATOR : DESEMBARGADOR FEDERAL GUILHERME COUTO DE CASTRO
APELANTE : JUSSARA DOS SANTOS FRAGOSO
ADVOGADO : ADOLPHO DOS SANTOS MARQUES DE ABREU
APELADO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO E OUTROS
ORIGEM : DÉCIMA VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO (201151010137356)

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta pela autora, JUSSARA DOS SANTOS FRAGOSO, contra a sentença de fls. 524/528, que julgou improcedente o seu pedido, formulado em face da Caixa Econômica Federal (doravante CEF).

A inicial pede a anulação do procedimento de execução extrajudicial do contrato nº 102025000289-2 (fl. 34). Narra que os mutuários originários, Antônio Carlos Brandão e Sandra Maria Nocera Brandão, firmaram ‘instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e quitação parcial’ com a Master Incosa Engenharia S.A., em 28 de janeiro de 1991. A CEF atuou como interveniente credora, concedendo mútuo para aquisição do imóvel residencial situado na avenida Professor Manoel de Abreu nº 559, apto. 406, no bairro do Maracanã, nesta cidade. O contrato foi celebrado sob a égide do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, prevendo o reajuste dos encargos mensais pelo plano de equivalência salarial por categoria profissional – PES/CP, sistema de amortização pela tabela price e reajuste do saldo devedor pela taxa referencial – TR (fls. 258/270).

Em suas razões, a apelante sustenta que o procedimento de execução extrajudicial é nulo, porquanto não foi intimada pessoalmente sobre as datas dos leilões. Acrescenta que os editais foram publicados com o valor do saldo devedor do contrato e não com o valor de avaliação do bem. Requer a reforma da sentença (fls. 533/546).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELACAO CIVEL

566295

2011.51.01.013735-6

Resposta da CEF ofertada às fls. 551/553. Pleiteia, preliminarmente, a apreciação de agravos retidos eventualmente por ela interpostos. Defende a legalidade do procedimento de execução, reportando-se à peça de bloqueio. Pugna pela manutenção da sentença.

É o relatório.

GUILHERME COUTO DE CASTRO
Desembargador Federal – Relator

atz

VOTO

A apelação não merece ser provida. Deve a sentença ser mantida por seus próprios fundamentos, que passam a integrar o presente voto, evitando-se transcrição, e os que se lhe acrescentam, na forma adiante alinhada.

Preliminarmente, não houve interposição de agravos retidos que possam ser agora conhecidos e apreciados. Ademais, a menção genérica a qualquer eventual agravo retido não atende ao comando do artigo 523 do CPC, que obriga a específica reiteração.

No mérito, a hipótese é de contrato de gaveta, de modo confesso. Os mutuários originários, Antônio Carlos Brandão e Sandra Maria Nocera Brandão, celebraram o pacto com a Master Incosa Engenharia S.A. e, em 10 de janeiro de 1994, cederam os direitos à autora, sem a anuência da CEF (fls. 42/45).

Ou seja, a apelante é a cessionária que assumiu o débito e as obrigações contratuais firmadas entre a CEF e os mutuários originários, sem a concordância da credora hipotecária, não sendo parte na relação de direito material cujo cumprimento pretende questionar.

Em que pese ter a autora se dirigido à CEF, em setembro de 1998, para regularizar as parcelas vencidas desde maio de 1997 (fl. 302), o acordo não foi por ela cumprido, conforme demonstra o relatório de prestações em atraso de fls. 142/143. Mais duas tentativas de composição do débito também não foram ultimadas (fls. 371/373 e 393/409).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELACAO CIVEL

566295

2011.51.01.013735-6

Efetivamente, o contrato celebrado com outras pessoas físicas não coloca a autora em posição que lhe permita discutir a relação jurídica originalmente existente, buscando direitos relativos aos contratantes originários. Isso porque a transferência do mútuo se deu sem a necessária intervenção da CEF, conforme exigido pelo artigo 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.004/90. O negócio jurídico, não é, portanto, oponível à CEF, é *res inter alius acta*.

Note-se, inclusive, que quem ocupa a posição de devedor, para todos os efeitos legais, são Antônio Carlos Brandão e Sandra Maria Nocera Brandão, a teor da planilha de evolução do financiamento e do relatório de prestações em atraso (fls. 129/143), bem como de toda a documentação emitida pela CEF e do edital de notificação de execução extrajudicial (fls. 77, 194/201, 362/367, 386, 449/456).

A natureza da avença entre a cessionária e os mutuários de origem tem na assunção de débito uma de suas principais facetas, daí que exige a intervenção da instituição mutuante, caso se pretenda, mais tarde, opor-lhe qualquer consequência do acordo, como fica claro, inclusive, no Código Civil.

Nesse sentido, trago à colação os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça:

“EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. MÚTUO HIPOTECÁRIO. “CONTRATO DE GAVETA”. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO. AÇÃO PARA REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO. 1. É jurisprudência assente no Superior Tribunal de Justiça que “a cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro; a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação” (REsp 783.389/RO, CORTE ESPECIAL, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, DJe de 30/10/2008). 2.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELACAO CIVEL

566295

2011.51.01.013735-6

Precedentes citados: AgRg no REsp 1083895/SC, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 03/06/2009; AgRg no REsp 951.283/SC, SEGUNDA TURMA, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Dje de 21/09/2009; REsp 794.268/RJ, PRIMEIRA TURMA, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, DJe de 17/08/2009; AgRg no REsp 1107963/RS, QUARTA TURMA, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, Dje de 17/08/2009. 3. Embargos de divergência acolhidos para, cassando o acórdão embargado, restabelecer o acórdão recorrido.” (Corte Especial - Relatora Ministra Laurita Vaz - EREsp nº: 891.799 - DJ-e: 12/5/2010).

“SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. LEGITIMIDADE DO CESSIONÁRIO. “CONTRATO DE GAVETA”. O Entendimento predominante nesta Corte é no sentido de que o cessionário, adquirente de imóvel por meio de “contrato de gaveta”, não ostenta legitimidade ativa para demandar em juízo a revisão das cláusulas pactuadas. Agravo Regimental improvido.” (Terceira Turma - Relator Ministro Sidnei Beneti - AgREsp nº: 1.083.895 - DJ-e: 03/6/2009).

Assim já decidiu esta Sexta Turma Especializada:

“SFH. CONTRATO DE GAVETA. REVISÃO DO CONTRATO DE MÚTUO. ILEGITIMIDADE ATIVA. 1. O sub-adquirente de imóvel hipotecado em garantia de financiamento, nos moldes do SFH, que firmou contrato de gaveta com cessionário do mutuário original, sem a intervenção da CEF, é parte ilegítima para pleitear, em nome próprio, direitos decorrentes da posição pessoal do mutuário originário. O contrato de gaveta envolve cessão de posição contratual e, em seu bojo, verdadeira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELACAO CIVEL

566295

2011.51.01.013735-6

assunção de débito é inviável opô-lo ao credor, sem o seu assentimento. 2. Apelação desprovida. Sentença confirmada.” (Relator Desembargador Federal Guilherme Couto de Castro - Processo nº: 2011.51.17.000692-6 - AC nº: 537.625 - e-DJF2R: 06/02/2012 - Página: 266).

“PROCESSUAL CIVIL. SFH. CONTRATO DE GAVETA. REVISÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. ILEGITIMIDADE ATIVA. 1. O sub-adquirente de imóvel hipotecado em garantia de financiamento, nos moldes do SFH, que firmou contrato de gaveta com o mutuário original, sem a intervenção da CEF, é parte ilegítima para pleitear, em nome próprio, direitos decorrentes do contrato de mútuo habitacional originalmente firmado. O contrato de gaveta envolve verdadeira assunção de débito, e, como sempre o disse a doutrina, e como disciplinado no atual Código Civil, é inviável opô-lo ao credor, sem o seu assentimento. 2. Apelação desprovida. Sentença confirmada.”

(Relator Desembargador Federal Guilherme Couto de Castro - Processo nº: 2009.51.01.008900-8 - AC nº: 510.154 - e-DJF2R: 26/5/2011 - Página: 129).

De qualquer modo, diante do inadimplemento iniciado em maio de 1997, o contrato foi liquidado em janeiro de 2001 (fls. 373/374), dez anos antes do ajuizamento da presente ação (fl. 96).

E ainda que se considerasse que a parte fosse legitimada a anular a execução extrajudicial, nada ocorreu de apto a ensejá-lo. A inicial é um emaranhado de teses genéricas, além de desrespeitar o sistema processual introduzido pela Lei nº 10.931/2004.

Assim, a manutenção da sentença é de rigor.

Do exposto, nega-se provimento à apelação. É o voto.

GUILHERME COUTO DE CASTRO
Desembargador Federal – Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

IV - APELACAO CIVEL

566295

2011.51.01.013735-6

atz

EMENTA

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. CONTRATO DE GAVETA. ANULAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CESSIONÁRIO.

O adquirente de imóvel hipotecado em garantia de financiamento, nos moldes do SFH, que firmou contrato de gaveta com o mutuário original, sem a intervenção da CEF, não pode anular execução extrajudicial levada a cabo contra os verdadeiros devedores. O contrato de gaveta envolve verdadeira assunção de débito é inviável opô-lo ao credor, sem o seu assentimento, e mais ainda depois de finda a execução extrajudicial. Apelação desprovida.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a 6ª Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, por unanimidade, na forma do voto do relator, negar provimento à apelação.

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2012.

GUILHERME COUTO DE CASTRO
Desembargador Federal - Relator