

SÚMULA Nº 207

Nas ações executivas regidas pela Lei nº 5.741, de 1971, o praxeamento do imóvel penhorado independe de avaliação.

Referência:

— Lei nº 5.741, de 1-12-71, arts. 6º, 7º e 10.

- Ag nº 41.775 — RJ (6ª T. — 18-3-81 — *DJ* de 9-4-81)
- Ag nº 41.776 — RJ (4ª T. — 18-3-81 — *DJ* de 20-4-81)
- Ag nº 41.778 — RJ (6ª T. — 14-10-81 — *DJ* de 10-12-81)
- Ag nº 41.781 — RJ (6ª T. — 31-5-82 — *DJ* 1-7-82)
- Ag nº 42.167 — RJ (6ª T. — 9-9-81 — *DJ* de 24-9-81)
- Ag nº 43.479 — RJ (6ª T. — 15-12-83 — *DJ* de 17-3-83)
- Ag nº 47.512 — MS (5ª T. — 28-8-85 — *DJ* de 26-9-85)
- Ag nº 47.514 — MS (4ª T. — 26-8-85 — *DJ* de 3-10-85)
- Ag nº 47.517 — MS (4ª T. — 26-8-85 — *DJ* de 26-9-85)
- Ag nº 47.528 — MS (4ª T. — 26-8-85 — *DJ* 26-9-85)
- AC nº 92.071 — SP (5ª T. — 24-9-84 — *DJ* de 13-12-84)

Segunda Seção, em 13-5-86.

DJ de 22-5-86, pág. 627.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 41.775 — RJ
(Registro nº 2.498.480)

Relator: *O Sr. Ministro José Dantas*

Agravante: *Caixa Econômica Federal — CEF*

Agravados: *Alfredo Henrique Serra e cônjuge*

Advogados: *Drs. Kerma Sylvia Rezende Guimarães e outros*

EMENTA: Mútuo hipotecário. SFH.

Execução. Nos mútuos hipotecários vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, aplica-se a execução especial regida pela Lei nº 5.741/71, principalmente a norma dos arts. 6º e 7º. concernente a dispensar-se de avaliação o imóvel hipotecado.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados os autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Sexta Turma do Tribunal Federal de Recursos, por unanimidade, dar provimento ao Agravo, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas como de lei.

Brasília, 18 de março de 1981 (data do julgamento).

JOSÉ DANTAS, Presidente e Relator.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO JOSÉ DANTAS: Quer a agravante que a execução de sua autoria tenha o rito especial disciplinado pela Lei nº 5.741/71, inclusive na parte que dispensa a avaliação do imóvel penhorado, dado tratar-se de cobrança de crédito hipotecário vinculado ao SFH, rito este olvidado pela decisão agravada, pela qual o Juiz a quo, determinou a avaliação daquele imóvel.

Sem contra-razões, o Agravo tramitou na forma do art. 63, § 2º, do RI.

Relatei.

VOTO

O SENHOR MINISTRO JOSÉ DANTAS (Relator): Senhores Ministros, dentre as leis adaptadas ao novo CPC pelas leis nºs 6.014/73, art. 14, e 6.071/74, art. 2º,

encontra-se a que, por rito especial, disciplina a execução dos créditos hipotecários vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação — Lei nº 5.741/71.

Dai que se haverá de dar razão à agravante, ao invocar para o caso dos autos a norma processual extravagante, encontrada no art. 6º da referida Lei nº 5.741, posta em recomendar que o *Juiz ordene a venda do imóvel hipotecado, em praça pública, por preço não inferior ao saldo devedor, expedindo-se edital pelo prazo de 10 dias*. Desde aí se percebe a dispensa da avaliação, pois que a praça se balizará pelo *saldo devedor*, como *preço mínimo* que também servirá de base à obrigatória adjudicação, esta ordenada pelo art. 7º para a total exoneração da obrigação do devedor.

Apreendido este alcance social da lei, tocante a delimitar pelo valor do saldo devedor os percalços dos sofridos inadimplentes com as prestações da casa própria, vê-se que o rito especial bem se ajusta a esse alcance social, no plano do direito material que se integra às citadas normas, e que resultaria frustrado se acaso a execução fosse mandada submeter-se às formas do CPC, inclusive ao ato de avaliação, o qual não tem qualquer serventia no especial praceamento das hipotecas vinculadas ao SFH.

Pelo exposto, dou provimento ao Agravo, para reformar a decisão, em ordem a que a execução se faça pela Lei nº 5.741/71, arts. 6º e 7º

EXTRATO DA MINUTA

Ag nº 41.775 — RJ (Reg. nº 2.498.480) — Rel.: O Sr. Min. José Dantas. Agrte.: CEF. Agrdos.: Alfredo Henrique Serra e cônjuge. Adv.: Drs. Kerma Sylvia Rezende Guimarães e outros.

Decisão: A Turma, por unanimidade, deu provimento ao Agravo. (Em 18-3-81 — Sexta Turma).

Participaram do julgamento os Senhores Ministros Wilson Gonçalves e Miguel Ferrante. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro JOSÉ DANTAS.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 41.776 — RJ
(Registro nº 2.498.472)

Relator: *O Sr. Ministro Carlos Velloso*

Agravante: *Caixa Econômica Federal — CEF*

Agravada: *Aracy Miranda da Silva*

Advogados: *Drs. Kerma Sylvia Rezende Guimarães e outros e Nilo Arêa Leão*

EMENTA: Processual Civil. Execução especial. Sistema Financeiro da Habitação. Avaliação. Praça pública. Lei nº 4.380, de 21-8-64. Decreto-Lei nº 70, de 21-11-66. Lei nº 5.741, de 1-12-71.

I — Na execução especial de que trata a Lei nº 5.741, de 1971, não há necessidade de avaliação do imóvel penhorado. O imóvel será vendido em praça pública, após o cumprimento das formalidades estatuídas nos artigos 1º a 5º, estabelecido como preço padrão o saldo devedor ou o saldo da dívida do executado, valor que assume o lugar da avaliação do imóvel penhorado. Inaplicabilidade, no caso, do art. 680, CPC.

II — Agravo provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados os autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Quarta Turma do Tribunal Federal de Recursos, por maioria, vencido o Sr. Ministro Romildo Bueno de Souza, dar provimento ao Agravo, na forma do relatório e notas taquigráficas anexas que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas como de lei.

Brasília, 18 de março de 1981 (data do julgamento).

CARLOS VELLOSO, Presidente e Relator.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO CARLOS VELLOSO: numa execução promovida pela Caixa Econômica Federal contra Aracy Miranda da Silva, com fundamento na Lei nº 5.741, de 1-12-71, o Dr. Juiz mandou avaliar o imóvel objeto da execução. Contra tal decisão, insurge-se a exequente, sustentando, com base no art. 6º da citada Lei nº 5.741/71, a desnecessidade da avaliação, por isso que a venda do imóvel em praça única far-se-á por preço não inferior ao saldo devedor de responsabilidade da executada, valor que assume o lugar do valor da avaliação do imóvel penhorado.

Não houve resposta.

Mantida a decisão agravada (fl. 32), subiram os autos.

A ilustrada Subprocuradoria-Geral da República não se manifestou (RI, art. 63, § 2º).

É o relatório.

VOTO

O SENHOR MINISTRO CARLOS VELLOSO (Relator):

«Processual Civil. Execução especial. Sistema Financeiro da Habitação. Avaliação. Praça pública. Lei nº 4.380, de 21-8-64. Decreto-Lei nº 70, de 21-11-66. Lei nº 5.741, de 1-12-71.

I — Na execução especial de que trata a Lei nº 5.741, de 1971, não há necessidade de avaliação do imóvel penhorado. O imóvel será vendido em praça pública, após o cumprimento das formalidades estatuidas nos artigos 1º a 5º, estabelecido como preço padrão o saldo devedor ou o saldo da dívida do executado, valor que assume o lugar da avaliação do imóvel penhorado. Inaplicabilidade, no caso, do art. 680, CPC.

II — Agravo provido.»

A Lei nº 5.741, de 1-12-71, instituiu execução especial para a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação (Lei nº 4.380, de 21-8-64). Em tal caso, ao credor é lícito promover a execução de que tratam os arts. 31 e 32 do Decreto-Lei nº 70, de 1966, ou ajuizar a ação executiva, cujo procedimento é regulado pela citada Lei nº 5.741, de 1971, aplicando-se, subsidiariamente, o Código de Processo Civil (artigos 1º e 10).

Dispõe o art. 6º, da Lei nº 5.741/71:

«Art. 6º Rejeitados os embargos referidos no **caput** do artigo anterior, o Juiz ordenará a venda do imóvel hipotecado, em praça pública, por preço não inferior ao saldo devedor, expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias.

Estabelece, outrossim, o artigo 7º:

«Art. 7º Não havendo licitante na praça pública, o Juiz adjudicará, dentro de quarenta e oito horas, ao exequente, o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida.»

Em verdade, na execução especial em apreço, não há necessidade de avaliação do imóvel penhorado. O imóvel será vendido em praça pública, após o cumprimento das formalidades estatuidas nos arts. 1º a 5º, estabelecido como preço padrão o saldo devedor ou o saldo da dívida do executado. Esse valor, bem escreve a agravante, «veio tomar o lugar do valor da avaliação do imóvel penhorado». (Art. 6º).

Dir-se-á, entretanto: O CPC aplica-se, subsidiariamente, à ação executiva de que cuidamos, ex vi do art. 10. E o CPC ordena a realização de avaliação (CPC, art. 680).

A aplicação subsidiária, todavia, dá-se no vazio da lei especial. No caso, a lei especial, Lei nº 5.741/71, artigo 6º, é expressa no estabelecer que «rejeitados os embargos ..., o Juiz ordenará a venda do imóvel hipotecado, em praça pública, por preço não inferior ao saldo devedor, ...» Não há, está-se a ver, principalmente se interpretarmos o art. 6º em conjunto com o artigo 7º, o vazio que propiciaria a aplicação subsidiária do CPC.

Diante do exposto, dou provimento ao Agravo.

VOTO VENCIDO

O SENHOR MINISTRO BUENO DE SOUZA: Sr. Presidente, a meu ver, a Lei nº 5.741 incorreu em grave desacerto, para o qual certamente o legislador não atentou, ao determinar a praça do imóvel penhorado, sem a respectiva avaliação.

Com efeito, não deve haver ninguém disposto a adquirir um imóvel desses pelo valor mínimo equivalente ao do saldo devedor do contrato de sua aquisição: e isto porque, com a correção monetária, o saldo devedor desse contrato desencoraja qualquer interessado de fazer o seu lance.

Tanto assim é que este saldo devedor (como se sabe), é calculado apenas (só e exclusivamente) para efeitos meramente contábeis, pois o adquirente (tais as cláusulas do contrato padrão), tendo pago o número de prestações previsto no contrato, tem seu débito (que inevitavelmente subsistirá) definitivamente quitado em virtude de um mecanismo de correção meramente contábil e atuarial que não encontra resposta na realidade dos negócios.

O Julgador não pode, portanto, deixar de considerar que ninguém virá lançar nessa praça para arrematar o imóvel, pelo valor do saldo devedor corrigido, no mínimo, como quer a lei.

Tudo indica que o agente do órgão financiador requererá adjudicação e, então, muito embora formalmente ele o adquira pelo saldo devedor, tudo, afinal, se resumirá a uma prestação de contas sem qualquer desembolso.

O Poder Judiciário, contudo, não pode ficar indiferente à realidade: se, por um lado, o adquirente investiu prestações mensais, introduziu melhoramentos no imóvel e este se valorizou; e, por outro lado, se trata de propriedade que freqüentemente é o teto da família, não há como dispensar a avaliação judicial desse bem que pela praça vai ser expropriado.

Sendo assim, tenho para mim que a avaliação do bem (ou do crédito) do executado é de rigor, em razão mesmo do imperativo constitucional, pois a execução não é senão expropriação. Note-se que nas ações de expropriação, inexistindo acordo quanto ao valor, nossa jurisprudência não dispensa a avaliação. O mesmo princípio aqui se aplica.

A lei que dispensa a avaliação desacata a Constituição.

Cumpre-me, com a devida vênia, negar-lhe aplicação.

É o que ora faço, divergindo, com pesar, de V. Exa.

EXTRATO DA MINUTA

Ag nº 41.776 — RJ (Reg. nº 2.498.472) — Rel.: O Sr. Min. Carlos Velloso. Agrdo.: Caixa Econômica Federal. Agrda.: Aracy Miranda da Silva. Advs.: Drs. Kerma Sylvia Rezende Guimarães e outros e Nilo Arêa Leão.

Decisão: A Turma, por maioria, vencido o Sr. Ministro Bueno de Souza, deu provimento ao Agravo. (Em 18-3-81 — Quarta Turma).

Os Senhores Ministros Bueno de Souza e Antônio de Pádua Ribeiro participaram do julgamento. Impedido o Sr. Ministro Armando Rollemberg. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro CARLOS VELLOSO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 41.778 — RJ
(Registro nº 2.498.464)

Relator: *O Sr. Ministro Miguel Ferrante*
Agravante: *Caixa Econômica Federal — CEF*
Agravado: *José Giovanni Leoneli e cônjuge*
Advogado: *Drs. Kerma Sylvia Rezende Guimarães e outros*

EMENTA: Mútuo hipotecário. SFH. Execução. Nas execuções disciplinadas pela Lei nº 5.741, de 1971, dispensa-se a avaliação de bem hipotecado, que, a teor do disposto nos seus artigos 6º e 7º, será levado à praça ou adjudicado à exequente, na ausência de licitantes, por preço não inferior ao saldo devedor.

Agravado provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados os autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Sexta Turma do Tribunal Federal de Recursos por unanimidade, dar provimento ao Agravo, em ordem a que se prossiga na execução, nos termos do relatório e notas taquigráficas que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas como de lei.

Brasília, 14 de outubro de 1981 (data do julgamento).

JOSÉ DANTAS, Presidente. MIGUEL FERRANTE, Relator.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MIGUEL FERRANTE: A Caixa Econômica Federal, nos autos da execução que promove, no Juízo Federal da 1ª Vara da Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, contra José Giovanni Leoneli e sua mulher, com fundamento na Lei nº 5.741, de 1 de dezembro de 1971, agrava de instrumento do despacho trasladado à fl. 28, que determinou a avaliação do imóvel penhorado.

Em suma, argúi que a Lei nº 5.741, de 1971, ao disciplinar a execução em curso, adotou, no seu artigo 6º, como balança para venda do imóvel em praça pública, o valor do saldo devedor que substitui o valor da avaliação do imóvel.

Formado o instrumento, sem resposta da agravada, manteve o MM. Juiz a quo o despacho atacado, à fl. 34.

Nestá instância, a Subprocuradoria-Geral da República, à fl. 37, opina pelo provimento do recurso.

Relatei.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MIGUEL FERRANTE: A Lei n.º 5.741, de 1 de dezembro de 1971, que dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, estabelece no seu art. 6.º **caput**:

«Art. 6.º Rejeitados os embargos referidos no **caput** do artigo anterior, o Juiz ordenará a venda do imóvel hipotecado em praça pública por preço não inferior ao saldo devedor, expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias.»

Assim, não há como admitir, no caso em exame, a impugnada avaliação, com indevida aplicação subsidiária do Código de Processo Civil. A disciplina especial da execução a exclui, em harmonia com o objetivo do legislador posto, como ressalta a agravante, no sentido «de garantir ao credor hipotecário o retorno dos recursos oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço — FGTS sem, entretanto, atingir o patrimônio dos mutuários executados, além do imóvel hipotecado». De fato, a venda em praça pública não será inferior ao saldo devedor (art. 6.º), e não havendo licitante, «o Juiz adjudicará, dentro de quarenta e oito horas, ao exequente o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida» (art. 7.º).

Portanto, a avaliação, na hipótese, a par de ditada em descompasso com a regra do mencionado art. 6.º da Lei n.º 5.741, de 1971, se apresenta sem qualquer serventia. Realizada em praça ou na ausência de licitantes, adjudicado o imóvel à exequente, opera-se a quitação da dívida.

Dáí por que dou provimento ao Agravo para reformar o despacho atacado, em ordem a que a execução prossiga, como estabelecido na Lei n.º 5.741, de 1971, artigos 6.º e 7.º

É o voto.

EXTRATO DA MINUTA

Ag n.º 41.778 — RJ (Reg. n.º 2.498.464) — Rel.: O Sr. Min. Miguel Ferrante. Agrte.: CEF. Agrdos.: José Giovanni Leoneli e cônjuge. Advs.: Drs. Kerma Sylvia Rezende Guimarães e outros.

Decisão: A Turma, por unanimidade, deu provimento ao Agravo, em ordem a que se prossiga na execução, nos termos do voto do Relator. (Em 14-10-81 — Sexta Turma).

Participaram do julgamento os Senhores Ministros Américo Luz e José Dantas. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro JOSÉ DANTAS.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 41.781 — RJ
(Registro nº 2.498.456)

Relator: *O Sr. Ministro Wilson Gonçalves*

Agravante: *Caixa Econômica Federal — CEF*

Agravado: *Júlio Pereira da Silva*

Advogada: *Dra. Kerma Sylvia Rezende Guimarães*

EMENTA: Execução hipotecária. Hasta pública. Avaliação.

Nos mútuos hipotecários vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação, aplica-se a execução especial regida pela Lei nº 5.741/71, mormente a norma dos arts. 6º e 7º, concernente a dispensar-se de avaliação o imóvel hipotecado.

Na verdade, a adoção do critério do art. 6º da Lei nº 5.741/71 só vantagem traz ao devedor. Não impedirá que o imóvel seja arrematado por preço superior ao saldo. Se for adjudicado pelo Juiz ao exequente, ficará aquele exonerado da obrigação de pagar o restante da dívida. É, pois, medida de caráter social em favor do executado.

Provimento do Agravo.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Sexta Turma do Tribunal Federal de Recursos, por unanimidade, dar provimento ao Agravo, para reformar a decisão, em ordem a dispensar a discutida avaliação do imóvel, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas como de lei.

Brasília, 31 de maio de 1982 (data do julgamento).

JOSÉ DANTAS, Presidente. WILSON GONÇALVES, Relator.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO WILSON GONÇALVES: A Caixa Econômica Federal, interpõe o presente Agravo de Instrumento, inconformada com o r. despacho proferido nos autos da execução que move contra Júlio Pereira da Silva, o qual determinou fosse avaliado o imóvel penhorado.

Sustenta a agravante, em resumo, que, tratando-se de execução com base na Lei nº 5.741/71, a venda do imóvel em hasta pública independe de avaliação, conforme pre-

ceituado nos seus artigos 6º e 7º. A avaliação, no caso, seria substituída pelo valor do saldo devedor.

Sem contraminuta e mantida a decisão agravada, subiram os autos.

É o relatório.

VOTO

O SENHOR MINISTRO WILSON GONÇALVES: Esta egrégia Turma, apreciando hipótese semelhante, decidiu:

«Mútuo hipotecário. SFH.

Execução. Nos mútuos hipotecários vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, aplica-se a execução especial regida pela Lei nº 5.741/71, principalmente a norma dos arts. 6º e 7º, concernente a dispensar-se de avaliação o imóvel hipotecado» (Ag nº 42.167 — RJ, in *DJ* de 24-9-81).

Como Relator, o ilustre Ministro José Dantas salientou no seu voto:

«Dentre as leis adaptadas ao novo CPC, pelas Leis nº 6.014/73, art. 14, e 6.071/74, art. 2º, encontra-se a que, por rito especial, disciplina a execução dos créditos hipotecários vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação — Lei nº 5.741/71.

Daí que se haverá de dar razão à agravante, ao invocar para o caso dos autos a norma processual extravagante, encontrada no art. 6º da referida Lei nº 5.741, posta em recomendar que *o Juiz ordene a venda do imóvel hipotecado, em praça pública, por preço não inferior ao saldo devedor, expedindo-se edital pelo prazo de 10 dias*. Desde aí se percebe a dispensa da avaliação, pois que a praça se balizará pelo *saldo devedor*, como *preço mínimo* que também servirá de base à obrigatória adjudicação, esta ordenada pelo art. 7º para a total exoneração da obrigação do devedor.

Apreendido esse alcance social da lei, tocante a delimitar pelo valor do saldo devedor os percalços dos sofridos inadimplentes com as prestações da casa própria, vê-se que o rito especial bem se ajusta a esse alcance social, no plano do direito material que se integra às citadas normas, e que resultaria frustrado se acaso a execução fosse mandada submeter-se às formas do CPC, inclusive ao ato de avaliação, o qual não tem qualquer serventia no especial praceamento das hipotecas vinculadas ao SFH». (Ag acima citado).

Na verdade, a adoção do critério do art. 6º da Lei nº 5.741/71 só vantagens traz ao devedor. Não impedirá que o imóvel seja arrematado por preço superior ao do saldo. Se for adjudicado pelo Juiz ao exequente, ficará aquele exonerado da obrigação de pagar o restante da dívida (art. 7º). É, pois, medida de caráter social em favor do executado.

Assim, dou provimento ao Agravo para, reformando o despacho recorrido, determinar que a execução se proceda em conformidade com os arts. 6º e 7º da Lei nº 5.741/71, sem avaliação do imóvel penhorado.

EXTRATO DA MINUTA

Ag nº 41.781 — RJ (Reg. nº 2.498.456) — Rel.: O Sr. Min. Wilson Gonçalves. Agrte.: CEF. Agrdo.: Júlio Pereira da Silva. Adv.: Dra. Kerma Sylvia Rezende Guimarães.

Decisão: A Turma, por unanimidade, deu provimento ao Agravo, para reformar a decisão em ordem a dispensar a discutida avaliação do imóvel. (Em 31-5-82 — Sexta Turma).

Participaram do julgamento os Senhores Ministros Miguel Ferrante e Américo Luz. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro JOSÉ DANTAS.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 42.167 — RJ
(Registro nº 2.686.031)

Relator: *O Sr. Ministro José Dantas*

Agravante: *Caixa Econômica Federal — CEF*

Agravados: *Juarez de Assis e cônjuge*

Advogados: *Drs. Waldir de Mattos Lauria e outros*

EMENTA: Mútuo hipotecário. SFH.

Execução. Nos mútuos hipotecários vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, aplica-se a execução especial regida pela Lei nº 5.741/71, principalmente a norma dos arts. 6º e 7º, concernente a dispensar-se de avaliação o imóvel hipotecado.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados os autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Sexta Turma do Tribunal Federal de Recursos, à unanimidade, dar provimento ao Agravo, para reformar a decisão, em ordem a que a execução se cumpra na forma da Lei nº 5.741/71, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas como de lei.

Brasília, 9-9-81 (data do julgamento).

JOSÉ DANTAS, Presidente e Relator.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO JOSÉ DANTAS: Quer a agravante que a execução de sua autoria tenha o rito especial disciplinado pela Lei nº 5.741/71, inclusive na parte que dispensa a avaliação do imóvel penhorado, dado tratar-se da cobrança de crédito hipotecário vinculado ao SFH, rito este olvidado pela decisão agravada, pela qual o Juiz a quo determinou a avaliação daquele imóvel.

Sem contra-razões, o Agravo tramitou na forma do art. 63, § 2º, do RI.

Relatei.

VOTO

O SENHOR MINISTRO JOSÉ DANTAS (Relator): Senhores Ministros, dentre as leis adaptadas ao novo CPC pelas Leis nº 6.014/73, art. 14, e 6.071/74, art. 2º,

encontra-se a que, por rito especial, disciplina a execução dos créditos hipotecários vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação — Lei nº 5.741/71.

Daí que se haverá de dar razão à agravante, ao invocar para o caso dos autos a norma processual extravagante, encontrada no art. 6º da referida Lei nº 5.741, posta em recomendar que *o Juiz ordene a venda do imóvel hipotecado, em praça pública, por preço não inferior ao saldo devedor, expedindo-se edital pelo prazo de 10 dias*. Desde aí se percebe a dispensa da avaliação, pois que a praça se balizará pelo *saldo devedor*, como *preço mínimo* que também servirá de base à *obrigatória adjudicação*, esta ordenada pelo art. 7º para a total exoneração da obrigação do devedor.

Apreendido esse alcance social da lei, tocante a delimitar pelo valor do saldo devedor os percalços dos sofridos inadimplentes com as prestações da casa própria, vê-se que o rito especial bem se ajusta a esse alcance social, no plano do direito material que se integra às citadas normas, e que resultaria frustrado se acaso a execução fosse mandada submeter-se às formas do CPC, inclusive ao ato de avaliação, o qual não tem qualquer serventia no especial praxeamento das hipotecas vinculadas ao SFH.

Pelo exposto, dou provimento ao Agravo, para reformar a decisão, em ordem a que a execução se faça pela Lei nº 5.741/71, arts. 6º e 7º

EXTRATO DA MINUTA

Ag nº 42.167 — RJ (Reg. nº 2.686.031) — Rel.: O Sr. Min. José Dantas. Agrte.: Caixa Econômica Federal. Agrdos.: Juarez de Assis e cônjuge. Advs.: Drs. Waldir de Mattos Lauria e outros.

Decisão: A Turma, por unanimidade, deu provimento ao Agravo, para reformar a decisão, em ordem a que a execução se cumpra na forma da Lei nº 5.741/71. (Em 9-9-81 — Sexta Turma).

Participaram do julgamento os Senhores Ministros Miguel Ferrante e Américo Luz. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro JOSÉ DANTAS.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 43.479 — RJ
(Registro nº 4.791.142)

Relator: *O Sr. Ministro Américo Luz*
Agravante: *Caixa Econômica Federal — CEF*
Agravados: *Dilson dos Santos e cônjuge*
Advogada: *Dra. Kerma Sylvia Rezende Guimarães*

EMENTA: Execução hipotecária. Lei nº 5.741, de 1-12-77. Dispensa de avaliação.

Não há sentido em que o Juiz da causa determine seja avaliado o imóvel construído, a teor dos artigos 6º (apud 1º ao 5º) e 7º do referido diploma legal.

Decisão reformada.

Agravo provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Sexta Turma do Tribunal Federal de Recursos, por unanimidade, dar provimento ao Agravo, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos que ficam fazendo parte integrantes do presente julgado.

Custas como de lei.

Brasília, 15 de dezembro de 1983 (data do julgamento).

TORREÃO BRAZ, Presidente. AMÉRICO LUZ, Relator.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO AMÉRICO LUZ: Nos autos da ação executiva movida pela Caixa Econômica Federal contra Dilson dos Santos e s/mulher, a MMa. Juíza da 1ª Vara do Rio de Janeiro, Doutora Tânia de Melo Bastos Heine, exarou o seguinte despacho:

«J. Defiro, após a avaliação.»

Inconformada, a agravante requer a reforma do respeitável despacho agravado, para que se decida pela não avaliação do imóvel penhorado.

Instrumentado o recurso, não contraminutaram os agravados.

A MMa. Juíza não se reconsiderou (fls. 39/39vº).

Subidos os autos, a ilustrada Subprocuradoria-Geral da República não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O SENHOR MINISTRO AMÉRICO LUZ (Relator): A matéria versada nos presentes autos é conhecida desta ilustrada Turma, como se lê na ementa do Acórdão proferido no Ag n° 42.154, relatado pelo Sr. Ministro José Dantas (*DJ* de 24-5-81):

«Mútuos hipotecários. SFH.

Execução. Nos mútuos hipotecários vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, aplica-se a execução especial regida pela Lei n° 5.741/71, principalmente a norma dos arts. 6° e 7°, no concernente a dispensar-se de avaliação o imóvel hipotecado.»

A Lei n° 5.741, *lex specialis*, dispensa a avaliação do bem penhorado, objeto da hipoteca, determinando que a execução tome por base o saldo devedor do débito.

Acolho, *ex positis*, as razões aduzidas na minuta de fls. 3/10 e provejo o Agravo, nos termos do pedido.

EXTRATO DA MINUTA

Ag n° 43.479 — RJ (Reg. n° 4.791.142) — Rel.: O Sr. Min. Américo Luz. Agrte.: Caixa Econômica Federal. Agrdos.: Dilson dos Santos e cônjuge. Adva.: Dra. Kerma Sylvania Rezende Guimarães.

Decisão: A Turma, por unanimidade, deu provimento ao Agravo. (Em 15-12-82 — Sexta Turma).

Participaram do julgamento os Senhores Ministros Torreão Braz e Wilson Gonçalves. Presidiu a Sessão o Sr. Ministro TORREÃO BRAZ.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 47.512 — MS
(Registro nº 7.204.663)

Relator: *O Sr. Ministro Geraldo Sobral*

Agravante: *Caixa Econômica Federal — CEF*

Agravados: *Nildo Ferreira dos Santos e cônjuge*

Advogados: *Drs. Gaspar Pedro Vieceli e outros (agrte.)*

EMENTA: Execução hipotecária. SFH. Lei nº 5.741/71. Avaliação. Dispensa.

I — Na execução hipotecária, vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação, segue-se o rito especial disciplinado nos artigos 6º e 7º da Lei nº 5.741, de 1-12-71, que determina a venda do imóvel hipotecado em praça pública, por preço não inferior ao saldo devedor, dispensando-se, por conseguinte, prévia avaliação.

II — Precedentes do TFR.

III — Agravo de Instrumento provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Quinta Turma do Tribunal Federal de Recursos, por unanimidade, dar provimento ao Agravo, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas como de lei.

Brasília, 28 de agosto de 1985 (data do julgamento).

SEBASTIÃO REIS, Presidente. GERALDO SOBRAL, Relator.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO GERALDO SOBRAL: Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pela Caixa Econômica Federal — CEF da decisão proferida pelo MM. Juiz Federal da 2ª Vara da Seção Judiciária do Estado de Mato Grosso do Sul, Dr. Luiz Calixto de Bastos, que, nos autos da execução que a agravante move contra Nildo Ferreira dos Santos e cônjuge, determinou fosse promovida a avaliação do imóvel penhorado.

A agravante pretende que a execução tenha o rito especial disciplinado pelos artigos 6º e 7º da Lei nº 5.741/71. Sustentou, também, que o imóvel penhorado, via de regra, tem o seu valor de avaliação inferior ao saldo devedor, e assim sendo, o devedor seria o único prejudicado, pois teria que complementar o pagamento de sua dívida até

que fosse atingido o saldo devedor. Trouxe à colação, precedentes desta egrégia Corte em favor de sua tese.

Deferida a formação do Agravo, extraídas as peças indicadas pela agravante (fls. 12/20 e verso), efetuado o preparo (fl. 22), e não sendo apresentada resposta, foram os autos conclusos ao ilustre Magistrado de primeira instância, que manteve a decisão agravada e remeteu os autos a este egrégio Tribunal (fls. 24/25).

É o relatório.

VOTO

O SENHOR MINISTRO GERALDO SOBRAL (Relator): Tenho que a douta decisão monocrática merece reforma, haja vista a farta jurisprudência deste Tribunal, no sentido de que na execução dos créditos hipotecários, vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, aplica-se o disposto nos artigos 6º e 7º da Lei nº 5.741, de 1-12-71, que determina a venda do imóvel hipotecado em praça pública por preço não inferior ao saldo devedor, dispensando-se, portanto, de prévia avaliação.

A título de ilustração, transcrevo a ementa do Agravo de Instrumento nº 41.781 — RJ (Reg. nº 2.498.456), julgado em 31-5-82, Relator o eminente Ministro Wilson Gonçalves, Sexta Turma, votação unânime, *DJ* de 1-7-82, assim redigida:

«Execução hipotecária. Hasta pública. Avaliação.

Nos mútuos hipotecários vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, aplica-se a execução especial regida pela Lei nº 5.741/71, mormente a norma dos arts. 6º e 7º, concernente a dispensar-se de avaliação o imóvel hipotecado.

Na verdade, a adoção do critério do art. 6º da Lei nº 5.741/71 só vantagem traz ao devedor. Não impedirá que o imóvel seja arrematado por preço superior ao saldo. Se for adjudicado pelo Juiz ao exequente, ficará aquele exonerado da obrigação de pagar o restante da dívida. É, pois, medida de caráter social em favor do executado.

Provimento do Agravo.»

Na mesma orientação, confira-se, *inter plures*, os seguintes julgados: Ag nº 43.479-RJ (Reg. nº 4.791.142), Rel. Min. Américo Luz, Sexta Turma, julg. em 15-12-82, unânime, *DJ* de 17-3-83; Ag nº 42.167 — RJ (Reg. nº 2.686.031), Rel. Min. José Dantas, Sexta Turma, julg. em 9-9-81, unânime, *DJ* de 28-9-81; Ag nº 41.780 — RJ (Reg. nº 2.498.430), Rel. Min. Pádua Ribeiro, Quarta Turma, julg. em 23-3-81, por maioria, *DJ* de 11-6-81; Ag nº 41.778 — RJ (Reg. nº 2.498.464), Rel. Min. Miguel Ferrante, Sexta Turma, julg. em 14-10-81, unânime, *DJ* de 10-12-81; entre outros.

Com estas considerações, dou provimento ao Agravo, para reformar a douta decisão agravada, a fim de que a execução tenha normal prosseguimento, conforme o estabelecido nos artigos 6º e 7º da Lei nº 5.741/71.

É o meu voto.

EXTRATO DA MINUTA

Ag nº 47.512 — MS (Reg. nº 7.204.663) — Rel.: O Sr. Min. Geraldo Sobral. Agrte.: Caixa Econômica Federal — CEF. Agrdos.: Nildo Ferreira dos Santos e cõnjuge. Advs.: Drs. Gaspar Pedro Vieceli e outros (agrte).

Decisão: A Turma, por unanimidade, deu provimento ao Agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. (Em 28-8-85 — Quinta Turma).

Os Senhores Ministros Sebastião Reis e Pedro Acioli votaram com o Relator. Ausente, por estar licenciado, o Sr. Ministro Torreão Braz. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro SEBASTIÃO REIS

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 47.514 — MS
(Registro nº 7.204.680)

Relator: *O Sr. Ministro Otto Rocha*
Agravante: *Caixa Econômica Federal — CEF*
Agravado: *Dorival Pinto de Oliveira*
Advogados: *Drs. Gaspar Pedro Vieceli e outros*

EMENTA: Execução hipotecária — SFH. Dispensa de avaliação.

Nas execuções regidas pela Lei nº 5.741, de 1971, fica dispensada a avaliação do bem penhorado, objeto da hipoteca, devendo a alienação ser baseada no saldo devedor.

Entendimento dos artigos 6º e 7º, do referido diploma legal.

Precedentes do Tribunal.

Agravado provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Quarta Turma do Tribunal Federal de Recursos, por unanimidade, dar provimento ao Agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas como de lei.

Brasília, 28 de agosto de 1985 (data do julgamento).

CARLOS VELLOSO, Presidente. OTTO ROCHA, Relator.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO OTTO ROCHA: A Caixa Econômica Federal agravou de instrumento do despacho que determinou fosse promovida a avaliação do imóvel penhorado na execução que move contra Dorival Pinto de Oliveira.

Alega que em se tratando de financiamento concedido dentro das normas do Sistema Financeiro da Habitação, a execução deve seguir o rito estabelecido pela Lei nº 5.471/71 e não os dispositivos gerais do CPC.

Sustenta que a alienação na forma da mencionada lei é baseada no saldo devedor, não havendo, desse modo, razão de se proceder à avaliação determinada pelo MM. Juiz.

Decorrido o prazo legal sem manifestação do agravado, o ilustre Julgador manteve o despacho recorrido (fls. 24/25) e remeteu os autos a este e. Tribunal.

É o relatório.

VOTO

O SENHOR MINISTRO OTTO ROCHA (Relator): Sr. Presidente, como se viu do relatório, cuida-se de matéria por demais conhecida do Tribunal, qual seja a da dispensa de avaliação do imóvel nas execuções regidas pela Lei nº 5.741/71.

Em verdade, a e. Sexta Turma, sendo Relator o eminente Ministro Miguel Ferrante, ao decidir o Ag nº 41.778 — RJ, entendeu que nas execuções disciplinadas pela Lei nº 5.741, de 1971, dispensa-se a avaliação, a teor do disposto em seus artigos 6º e 7º

O respectivo Acórdão tem a seguinte ementa:

«Mútuo hipotecário. SFH. Execução.

Nas execuções disciplinadas pela Lei nº 5.741, de 1971, dispensa-se a avaliação do bem hipotecado, que, a teor do disposto nos seus artigos 6º e 7º, será levado à praça ou adjudicado à exequente, na ausência de licitantes, por preço não inferior ao saldo devedor. Agravo provido.» (Ac. publ. no *DJ* de 10-12-81).

No mesmo sentido, ainda a mesma Sexta Turma decidiu: Ag nº 41.781 — RJ, Relator, o Sr. Ministro Wilson Gonçalves e Ag. nº 43.479 — RJ, Relator o Sr. Ministro Américo Luz.

Em verdade, a Lei nº 5.741, lei especial, dispensa a avaliação do bem penhorado, objeto da hipoteca, autorizando que a execução tome por base o saldo devedor.

Com estas breves considerações, o meu voto é no sentido de dar provimento ao Agravo, a fim de reformar o respeitável despacho recorrido e determinar que se prossiga na execução, nos termos estabelecidos nos artigos 6º e 7º da Lei nº 5.741, de 1971.

É como voto.

EXTRATO DA MINUTA

Ag nº 47.514 — MS (Reg. nº 7.204.680) — Rel.: O Sr. Min. Otto Rocha. Agrte.: Caixa Econômica Federal — CEF. Agrdo.: Dorival Pinto de Oliveira. Advs.: Drs. Gaspar Pedro Vieceli, outros e Nilo Arêa Leão.

Decisão: A Turma deu provimento ao Agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Decisão unânime. (Em 28-8-85 — Quarta Turma).

Participaram do julgamento os Senhores Ministros Antônio de Pádua Ribeiro e Carlos Velloso. Impedido o Sr. Ministro Armando Rollemberg. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro CARLOS VELLOSO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 47.517 — MS
(Registro nº 7.204.710)

Relator: *O Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro*
Agravante: *Caixa Econômica Federal — CEF*
Agravados: *Francisco Sebastião da Silva e cônjuge*
Advogados: *Drs. Gaspar Pedro Vieceli e outros (agrite.)*

EMENTA: Ação executiva. Cobrança de créditos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação. Aplicação dos arts. 6º, 7º e 10 da Lei nº 5.741, de 1-12-71.

I — Na ação executiva, regulada pelo citado diploma legal, se não forem oferecidos embargos, ou se estes forem rejeitados, deverá o Juiz mandar expedir editais de praça e não ordenar que se proceda à avaliação do bem penhorado.

II — Agravo provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Quarta Turma do Tribunal Federal de Recursos, por unanimidade, dar provimento ao Agravo, na forma do relatório e notas taquigráficas anexas que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas como de lei.

Brasília, 26 de agosto de 1985 (data do julgamento).

CARLOS VELLOSO, Presidente. ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, Relator.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO: Agrava a Caixa Econômica Federal contra a decisão (fl. 24), proferida nos autos da execução fundada na Lei nº 5.741, de 1 de dezembro de 1971, que move contra Francisco Sebastião da Silva e cônjuge, que determinou a avaliação do imóvel hipotecado. Diz, em suma, que, na execução disciplinada na citada lei, a praça é única, com lance mínimo no valor do saldo devedor, sendo desnecessária e sem sentido qualquer avaliação. A propósito, cita precedentes desta Corte.

Sem contraminuta, após mantida a decisão agravada (fls. 29/30), subiram os autos, que me vieram distribuídos.

É o relatório.

VOTO

EMENTA: Ação executiva. Cobrança de créditos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação. Aplicação dos arts. 6º, 7º e 10 da Lei nº 5.741, de 1-12-71.

I — Na ação executiva, regulada pelo citado diploma legal, se não forem oferecidos embargos, ou se estes forem rejeitados, deverá o Juiz mandar expedir editais de praça e não ordenar que se proceda à avaliação do bem penhorado.

II — Agravo provido.

O SENHOR MINISTRO ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO (Relator): Os créditos decorrentes de financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação são cobrados através de duas espécies de ação executiva, segundo se depreende do art. 10 da Lei nº 5.741, de 1-12-71, nestes termos:

«A ação executiva, fundada em outra causa que não a falta de pagamento pelo executado das prestações vencidas, será processada na forma do Código de Processo Civil, que se aplicará, subsidiariamente, à ação executiva de que trata esta lei.»

No caso, trata-se de ação executiva sujeita ao rito especial contemplado na citada lei, que, no tocante à avaliação, dispõe de forma diversa da prevista na lei adjetiva civil. Com efeito, enquanto o diploma codificado determina que, não sendo embargada a execução, ou sendo rejeitados os embargos, o Juiz remeterá os autos ao avaliador (art. 680), a lei especial manda que o Magistrado ordene «a venda do imóvel hipotecado, em praça pública, por preço não inferior ao saldo devedor, expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias» (art. 6º). Em síntese, na espécie em exame, o Juiz, ao invés de proferir despacho mandando os autos ao avaliador, há de ordenar a expedição dos editais de praça, ensejando, pois, a simplificação do rito procedimental.

Isso porque, o valor mínimo, para fins de arrematação, diz a lei que deverá corresponder ao saldo devedor, não podendo ser inferior a ele. Tanto assim que, se não houver licitante, o imóvel será adjudicado ao exequente pelo valor daquele saldo (art. 7º).

Fica, pois, caracterizada a desnecessidade de proceder-se à avaliação do imóvel penhorado, nas ações executivas sujeitas ao rito especial, regulado pela Lei nº 5.741/71.

Nesse sentido, votei, como Relator, no Agravo de Instrumento nº 41.780 — RJ, cujo Acórdão ficou assim ementado:

«Ação executiva. Cobrança de créditos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação. Aplicação dos arts. 6º, 7º e 10 da Lei nº 5.741, de 1-12-71.

I — Na ação executiva, regulada pelo citado diploma legal, se não forem oferecidos embargos, ou se estes forem rejeitados, deverá o Juiz mandar expedir editais de praça e não ordenar que se proceda à avaliação do bem penhorado.

II — Agravo provido.»

Com o mesma orientação: Agravos de Instrumentos nºs 42.167 — RJ; 41.478 — RJ; 43.479 — RJ; 41.781 — RJ; 41.773 — RJ; 42.154 — RJ.

À vista do exposto, dou provimento ao Agravo.

VOTO

O SENHOR MINISTRO CARLOS VELLOSO: Acompanho o Sr. Ministro Relator. No Agravo nº 41,776 — RJ, votei no sentido do voto que ora acaba de proferir o eminente Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro.

EXTRATO DA MINUTA

Ag n.º 47.517 — MS (Reg. n.º 7.204.710) — Rel.: O Sr. Min. Antônio de Pádua Ribeiro. Agrte.: Caixa Econômica Federal — CEF. Agrdos.: Francisco Sebastião da Silva e c.ªnjuge. Advs.: Drs. Gaspar Pedro Vieceli e outros (agrite.).

Decisão: A Turma, por unanimidade, deu provimento ao Agravo. Impedido o Sr. Ministro Armando Rollemberg. (Em 26-8-85 — Quarta Turma).

Os Senhores Ministros Carlos Velloso e Otto Rocha votaram com o Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro CARLOS VELLOSO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 47.528 — MS
(Registro nº 7.205.066)

Relator: *O Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro*
Agravante: *Caixa Econômica Federal — CEF*
Agravados: *Armando Brito Loureiro e cônjuge*
Advogados: *Drs. Gaspar Pedro Vieceli e outros (agrte.)*

EMENTA: Ação executiva. Cobrança de créditos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação. Aplicação dos arts. 6º, 7º e 10 da Lei nº 5.741, de 1-12-71.

I — Na ação executiva, regulada pelo citado diploma legal, se não forem oferecidos embargos, ou se estes forem rejeitados, deverá o Juiz mandar expedir editais de praça e não ordenar que se proceda à avaliação do bem penhorado.

II — Agravo provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Quarta Turma do Tribunal Federal de Recursos, por unanimidade, dar provimento ao Agravo, na forma do relatório e notas taquigráficas anexas que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas como de lei.

Brasília, 26 de agosto de 1985 (data do julgamento).

CARLOS VELLOSO, Presidente. PÁDUA RIBEIRO, Relator.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO: Agrava Caixa Econômica Federal contra a decisão (fl. 21), proferida nos autos da execução fundada na Lei nº 5.741, de 1 de dezembro de 1971, que move contra Armando Brito Loureiro e s/mulher, que determinou a avaliação do imóvel hipotecado. Diz, em suma, que, na execução disciplinada na citada lei, a praça é única, com lance mínimo no valor do saldo devedor, sendo desnecessária e sem sentido qualquer avaliação. A propósito, cita precedentes desta Corte.

Sem contraminuta, após mantida a decisão agravada (fls. 26/27). Subiram os autos, que me vieram distribuídos.

É o relatório.

VOTO

EMENTA: Ação executiva. Cobrança de créditos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação. Aplicação dos arts. 6º, 7º e 10 da Lei nº 5.741, de 1-12-71.

I — Na ação executiva, regulada pelo citado diploma legal, se não forem oferecidos embargos, ou se estes forem rejeitados, deverá o Juiz mandar expedir editais de praça e não ordenar que se proceda à avaliação do bem penhorado.

II — Agravo provido.

O SENHOR MINISTRO ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO (Relator): Os créditos decorrentes de financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação são cobrados através de duas espécies de ação executiva, segundo se depreende do art. 10 da Lei nº 5.741, de 1-12-71, nestes termos:

«A ação executiva, fundada em outra causa que não a falta de pagamento pelo executado das prestações vencidas, será processada na forma do Código de Processo Civil, que se aplicará, subsidiariamente, à ação executiva de que trata esta lei.»

No caso, trata-se de ação executiva sujeita ao rito especial contemplado na citada lei, que, no tocante à avaliação, dispõe de forma diversa da prevista na lei adjetiva civil. Com efeito, enquanto o diploma codificado determina que, não sendo embargada a execução, ou sendo rejeitados os embargos, o Juiz remeterá os autos ao avaliador (art. 680), a lei especial manda que o Magistrado ordene «a venda do imóvel hipotecado, em praça pública, por preço não inferior ao saldo devedor, expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias» (art. 6º). Em síntese, na espécie em exame, o Juiz, ao invés de proferir despacho mandando os autos ao avaliador, há de ordenar a expedição dos editais de praça, ensejando, pois, a simplificação do rito procedimental.

Isso porque, o valor mínimo, para fins de arrematação, diz a lei que deverá corresponder ao saldo devedor, não podendo ser inferior a ele. Tanto assim que, se não houver licitante, o imóvel será adjudicado ao exequente pelo valor daquele saldo (art. 7º).

Fica, pois, caracterizada a desnecessidade de proceder-se à avaliação do imóvel penhorado, nas ações executivas sujeitas ao rito especial, regulado pela Lei nº 5.741/71.

Nesse sentido, votei, como Relator, no Agravo de Instrumento nº 41.780 — RJ, cujo Acórdão ficou assim ementado:

«Ação executiva. Cobrança de créditos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação. Aplicação dos arts. 6º, 7º e 10 da Lei nº 5.741, de 1-12-71.

I — Na ação executiva, regulada pelo citado diploma legal, se não forem oferecidos embargos, ou se estes forem rejeitados, deverá o Juiz mandar expedir editais de praça e não ordenar que se proceda à avaliação do bem penhorado.

II — Agravo provido».

Com a mesma orientação: Agravos de Instrumentos nºs 42.167 — RJ; 41.478 — RJ; 43.479 — RJ; 41.781 — RJ; 41.773 — RJ; 42.154 — RJ.

À vista do exposto, dou provimento ao Agravo.

VOTO

O SENHOR MINISTRO CARLOS VELLOSO: Acompanho o Sr. Ministro Relator. No Agravo nº 41.776 — RJ, votei no sentido do voto que ora acaba de proferir o eminente Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro.

EXTRATO DA MINUTA

Ag nº 47.528 — MS (Reg. nº 7.205.066). Rel.: O Sr. Min. Antônio de Pádua Ribeiro. Agrte.: Caixa Econômica Federal — CEF. Agrdos.: Armando Brito Loureiro e cônjuge. Advs.: Drs. Gaspar Pedro Vieceli e outros (agрте.).

Decisão: A Turma, por unanimidade, deu provimento ao Agravo. (Em 26-8-85 — Quarta Turma).

Os Senhores Ministros Carlos Velloso e Otto Rocha votaram com o Relator. Impedido o Sr. Ministro Armando Rollemberg. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro CARLOS VELLOSO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 92.071 — SP
(Registro nº 4.825.160)

Relator: *O Sr. Ministro Pedro Acioli*

Apelante: *Nicola Marques Lupo Neto*

Apelada: *Caixa Econômica Federal — CEF*

Advogados: *Drs. Newton Hermano e outros e Sara Pinheiro da Silva e outro*

EMENTA: Execução. Hipoteca. Embargos à arrematação. Lei nº 5.741/71. Intimação. Comparecimento em Juízo.

I — O comparecimento voluntário do advogado ao Cartório com entrega de petição supre qualquer nulidade da intimação.

II — Execução regida pelos preceitos da Lei nº 5.741/71 não comporta avaliação.

III — Apelação desprovida. Sentença confirmada.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas.

Decide a Quinta Turma do Tribunal Federal de Recursos, por unanimidade, negar provimento ao recurso voluntário, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas como de lei.

Brasília, 24 de setembro de 1984 (data do julgamento).

SEBASTIÃO REIS, Presidente. PEDRO ACIOLI, Relator.

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO PEDRO ACIOLI: Trata-se de embargos à arrematação interpostos por Nicola Marques Lupo Neto, na ação executiva hipotecária que lhe é movida pela Caixa Econômica Federal, alegando, em resumo:

«Na presente demanda, pretendo o embargante executado, alegar a falta de citação, visto que se encontrava na cidade de Pirajá, tratando de seus interesses particulares, inexistindo a possibilidade de ser certificado do levantamento de hora certa feita pelo Oficial de Justiça.

Salienta, entretanto, conforme se vê no certificado do dia 21 de maio, à esposa do executado ora embargante determinou a exatidão de seu paradeiro, inclusive não tendo data certa para retorno e na certidão seguinte, datada de

24 de maio de 1982, o Oficial de Justiça diligenciando no escritório do executado, foi informado que o mesmo se encontrava na cidade de Pirajá, nas fazendas de sua propriedade pelo Dr. Newton Hermano, que exerce suas funções de advogado no mesmo escritório.

Diante da informação, no dia 25 de maio o Oficial de Justiça dirigiu-se à rua Homem de Melo, 724, marcara hora certa para o dia 26 de maio às 14:00 horas e 15:00 horas, para intimá-lo, determinando concluída a intimação caso não o encontrasse, na pessoa de sua esposa D^a Ana Marques Lupo, indiferente aos negócios de seu marido.

Em razão da demora de retornar ao seu domicílio, sua esposa apreensiva comunicou e encaminhou a contra fé que recebera, aos cuidados dos advogados que ingressaram no feito da ação de execução no dia 8 de junho, requerendo algumas providências.

Tomado de surpresa, apesar do despacho proferido em sua petição datada de 14 de junho, 'J. Manifestata-se a exequente, ficou o executado, ora embargante, indignado com a cota da exequente, impugnando na íntegra os termos da Petição.

Finalmente, registra o embargante, que por falta da sua regular citação, não ter podido exercer o seu «direito de preferência».

Requere a anulação da praça levada a efeito e protesta por todos os meios de provas permitidas em direito.

Com a inicial a procuração e documentos de fls.

A embargada, Caixa Econômica Federal, impugnou à fl. 10.

A douta Procuradoria da República, manifestou-se à fl. 14v, subscrevendo os termos da impugnação de fl. 10.» (Fls. 16 e 17).

Julgados improcedentes os embargos, apelou Nicola Marques Lupo Neto, sustentando que a praça se realizou sem prévia e regular intimação do executado, ora apelante; a arrematação está eivada do vício de nulidade, devendo, assim ser desfeita (CPC, art. 694, parágrafo único, I).

Contra-razões da apelada pela manutenção da sentença.

Subiram os autos a esta instância, onde me foram conclusos independentemente de vista da douta SGR.

É o relatório.

VOTO

O SENHOR MINISTRO PEDRO ACIOLI (Relator): A matéria em discussão obteve decisão adequada através da r. sentença de fls. 16/18, proferida pelo ilustre Juiz Federal da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, Dr. Caio Plínio Barreto, merecendo destaque, como razões de decidir, estes tópicos:

«Os presentes embargos são meramente protelatórios, como já ocorrido nos embargos à execução, conforme ficou demonstrado na sentença de fls. 13/14.

O imóvel foi levado a praça única, cuja execução é regida pelos preceitos da Lei nº 5.741/71, em 15 de junho de 1982 e lavrado auto de arrematação em 18-6-82.

Em 7-7-82, foi certificado o prazo para interposição de embargos (fl. 47), razão pela qual, por despacho deste Juízo na mesma data, foi determinada a expedição de carta de arrematação a favor do arrematante.

Só em 20-7-82, foram apresentados os presentes embargos, portanto, totalmente fora de prazo.

Só por essa razão, seria suficiente para serem rejeitados *in liminis*. Contudo, este Juízo com o espírito de atender equanimente as partes, determinou seu regular processamento para melhor apreciar as razões do embargante.

Verificando melhor as razões aduzidas pelo embargante, especialmente no que se refere a regular intimação, constatei não terem o menor sentido, haja vista que o embargante veio aos autos através da Petição de fls. 28/29, para alegar e requerer providências absurdas distonantes com a realidade dos autos, ou seja, que o imóvel teve avaliação baixa, motivo pelo qual requeria nova avaliação.

Como bem salientou a exequente, a execução é regida pelos preceitos da Lei nº 5.741/71, não comporta avaliação, razão pela qual foi indeferida a pretensão do embargante e determinada a realização da praça.

Isto posto e mais o que dos autos consta, *julgo improcedente* os presentes embargos, com base no art. 739, I, do CPC e condeno o embargante nos honorários advocatícios que ora arbitro em 20%, a serem calculados sobre o valor da execução e nas custas judiciais.» (Fls. 17/18).

Assim, nego provimento ao recurso.

É o voto.

EXTRATO DA MINUTA

AC nº 92.071 — SP (Reg. nº 4.825.160) — Rel.: O Sr. Min. Pedro Acioli. Apte.: Nicola Marques Lupo Neto. Apda.: Caixa Econômica Federal — CEF. Advs.: Drs. Newton Hermano e outros e Sara Pinheiro da Silva e outro.

Decisão: Por unanimidade negou-se provimento ao recurso voluntário. (Em 24-9-84 — Quinta Turma).

Os Senhores Ministros Geraldo Sobral e Sebastião Reis acompanharam o Relator. Impedido o Sr. Ministro Moacir Catunda. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro SEBASTIÃO REIS.