



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.542.275

Tipo Acórdão STJ

Data de Julgamento: 24/11/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 02/12/2015

Cidade:

Estado: Mato Grosso do Sul

Relator: Ricardo Villas Bôas Cueva

Ementa

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE GARANTIA FIDUCIÁRIA SOBRE BEM IMÓVEL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. DESVIO DE FINALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COISA IMÓVEL. OBRIGAÇÕES EM GERAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 22, § 1º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 51 DA LEI Nº 10.931/2004. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO. AUSÊNCIA. 1. Cinge-se a controvérsia a saber se é possível a constituição de alienação fiduciária de bem imóvel para garantia de operação de crédito não relacionadas ao Sistema Financeiro Imobiliário, ou seja, desprovida da finalidade de aquisição, construção ou reforma do imóvel oferecido em garantia. 2. A lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, podendo inclusive ser prestada por terceiros. Inteligência dos arts. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004. 3. Muito embora a alienação fiduciária de imóveis tenha sido introduzida em nosso ordenamento jurídico pela Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, seu alcance ultrapassa os limites das transações relacionadas à aquisição de imóvel. 4. Considerando-se que a matéria é exclusivamente de direito, não há como se extrair do texto legal relacionado ao tema a verossimilhança das alegações dos autores da demanda. 5. Recurso especial provido.

Íntegra

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.542.275 - MS (2015/0164288-4)

RELATOR: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

RECORRENTE: BANCO SAFRA S A

ADVOGADOS: MÁRCIO CALIL DE ASSUMPCÃO E OUTRO(S) / RENATO CHAGAS CORRÊA DA SILVA E OUTRO(S) / ALEXANDRE PERALTA COLLARES E OUTRO(S)

ADVOGADOS: FÁBIANA COLLARES SCHWARTZ E OUTRO(S) / GUSTAVO TOSI / DIEGO RIBAS PISSURNO E OUTRO(S)

RECORRIDO: J MANSUR PECUARIA E PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA

RECORRIDO: JOÃO ABIB MANSUR

RECORRIDO: SANDRA MARIA BUSATO MANSUR

EMENTA: RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE GARANTIA FIDUCIÁRIA SOBRE BEM IMÓVEL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. DESVIO DE FINALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COISA IMÓVEL. OBRIGAÇÕES EM GERAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 22, § 1º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 51 DA LEI Nº 10.931/2004. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO. AUSÊNCIA.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se é possível a constituição de alienação fiduciária de bem imóvel para garantia de operação de crédito não relacionadas ao Sistema Financeiro Imobiliário, ou seja, desprovida da finalidade de aquisição, construção ou reforma do imóvel oferecido em garantia.

2. A lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, podendo inclusive ser prestada por terceiros. Inteligência dos arts. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004.

3. Muito embora a alienação fiduciária de imóveis tenha sido introduzida em nosso ordenamento jurídico pela Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema Financiamento Imobiliário, seu alcance ultrapassa os limites das transações relacionadas à aquisição de imóvel.

4. Considerando-se que a matéria é exclusivamente de direito, não há como se extrair do texto legal relacionado ao tema a verossimilhança das alegações dos autores da demanda.

5. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 24 de novembro de 2015 (Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva - Relator

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por BANCO SAFRA S.A., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul.

Noticiam os autos que J MANSUR PECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. E OUTROS ajuizaram ação anulatória buscando a nulidade da cédula de crédito bancário com cláusula de garantia fiduciária sobre bens imóveis, cumulada com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, para o fim de determinar a suspensão do procedimento de execução extrajudicial de que cuidam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, ao argumento de desvio de finalidade da referida lei, pois o crédito adquirido não teve como objetivo o financiamento imobiliário "com vistas ao cumprimento do direito social de moradia, a dizer, a aquisição de imóveis principalmente para moradia" (fl. 38 e-STJ).

O magistrado de primeiro grau, por entender que a tese dos recorridos contraria o disposto no art. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e que o perigo da demora não restou configurado, indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela (fls. 122-123 e-STJ).

Irresignados, os demandantes interpuseram agravo de instrumento na Corte local, o qual foi provido para "deferir a antecipação dos efeitos da tutela, determinando a suspensão do procedimento extrajudicial de expropriação dos bens dados em garantia" (fl. 187 e-STJ).

Eis a ementa do acórdão:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, COM PEDIDO DE LIMINAR – PROCEDIMENTO DE EXPROPRIAÇÃO EXTRAJUDICIAL – LEI 9.514/97 – EMPRÉSTIMO BANCÁRIO – AUSÊNCIA DE QUALQUER INTUITO RELATIVO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS – SUSPENSÃO DO PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO – VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E RECURSO PROVIDO.

Não se tratando de operação garantida fiduciariamente com amparo na Lei 9.514/97, por não se tratar de

financiamento imobiliário (para fins de aquisição, edificação ou reforma de imóvel), mas sim de empréstimo, imperiosa a suspensão do procedimento expropriatório fundamentado na citada lei, para evitar-se dano de difícil reparação" (fl. 182 e-STJ).

No especial, além da divergência jurisprudencial, o recorrente aponta violação dos arts. 535 do Código de Processo Civil, 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004.

Preliminarmente, aduz a negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, alega que, por expressa determinação legal, a contratação da alienação fiduciária de coisa imóvel não se qualifica como privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário, bem como é autorizada a instituição de garantia de obrigação materializada em cédula de crédito bancário por alienação fiduciária de imóvel, o que importa na continuidade do procedimento expropriatório ante a inexistência de vícios em seu transcorrer.

Após a apresentação de contrarrazões (fls. 268-270 e-STJ), o especial foi admitido na origem (fls. 272-275 e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

As questões controvertidas nestes autos são: a) se houve negativa de prestação jurisdicional pela Corte estadual quando do julgamento dos embargos de declaração e b) se é possível a constituição de alienação fiduciária de bem imóvel para garantia de operação de crédito não relacionadas ao Sistema Financeiro Imobiliário; ou seja, desprovida da finalidade de aquisição, construção ou reforma do imóvel oferecido em garantia.

1. Da negativa de prestação jurisdicional

Não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos declaratórios, a qual somente se configura quando, na apreciação do recurso, o Tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento a respeito de questão que deveria ser decidida, e não foi.

Concretamente, verifica-se que as instâncias ordinárias enfrentaram a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia. É cediço que a escolha de uma tese refuta, ainda que implicitamente, outras que sejam incompatíveis.

Registre-se, por oportuno, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre aqueles considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. TRANSFERÊNCIA CONDICIONADA AO PAGAMENTO DE RENOVAÇÃO DE MATRÍCULA. PRETENSÃO DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DELINEADO PELA CORTE LOCAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. JULGADO QUE TRAZ FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(...)

2. *'Quando o Tribunal de origem, ainda que sucintamente, pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, não se configura ofensa ao artigo 535 do CPC. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte' (AgRg no Ag 1.265.516/RS, 4ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe de 30/06/2010).*

3. *Agravo regimental desprovido" (AgRg no AREsp nº 205.312/DF, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe 11/2/2014).*

2. Da alienação fiduciária de bem imóvel como garantia de operação de crédito

O deslinde da questão pressupõe examinar a inexistência de verossimilhança da alegação dos demandantes, fundada na tese de que não é possível utilizar a alienação fiduciária de bem imóvel como garantia de qualquer das espécies de obrigações, mas tão somente àquelas vinculadas ao financiamento imobiliário, à luz da legislação que disciplina a matéria.

Em breve resumo, da sistemática prevista na Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário-SFI e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, extrai-se a dinâmica da operação: o devedor (fiduciante) aliena o imóvel ao credor (fiduciário) a título de garantia, ficando a

propriedade do imóvel adquirida em caráter resolúvel, vinculada ao pagamento da dívida. Uma vez paga a dívida, a propriedade do credor se extingue, com a reversão da propriedade plena ao fiduciante. Entretanto, caso ocorra o inadimplemento, o próprio cartório de registro de imóveis notifica o devedor, de modo a constituir-lo em mora, e, persistindo a inadimplência, a propriedade do bem se consolida em favor do credor, que já pode realizar a venda do imóvel por meio de leilão.

A execução da garantia fiduciária imóvel se dá na esfera extrajudicial, o que a torna mais ágil, barata e mais eficaz do que a tradicional hipoteca, considerada pouco efetiva pelo mercado, garantindo ao credor a segurança e a rapidez na recuperação de seu crédito.

No caso dos autos, a problemática diz respeito à possibilidade ou não de constituição de alienação fiduciária de bem imóvel para garantia de operação de crédito desvinculada da função de financiamento imobiliário.

Sobre o tema, o Tribunal de origem concluiu que o instituto da alienação fiduciária de bens imóveis somente poderia ser utilizado em crédito destinado à aquisição, edificações ou reformas do imóvel oferecido em garantia. Isso porque, no seu entender, a finalidade da Lei nº 9.514/1997 é proteger o sistema imobiliário e o de habitação como um todo, de modo que a constituição de garantia fiduciária sobre bem imóvel deve estar em sintonia com o objetivo da lei, que é o incentivo ao financiamento imobiliário.

Contudo, o referido entendimento não encontra respaldo nos dispositivos legais que disciplinam a matéria (arts. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004), precisos ao estabelecer que:

"Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

*Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, **as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros**, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e **por alienação fiduciária de coisa imóvel.**" (grifou-se)*

Logo, da leitura dos artigos em destaque, sem maior esforço hermenêutico, é possível afirmar que a lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio imóvel. Ao contrário, é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, podendo inclusive ser prestada por terceiros.

Muito embora a alienação fiduciária de imóveis tenha sido introduzida em nosso ordenamento jurídico pela Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema Financiamento Imobiliário, seu alcance ultrapassa os limites das transações relacionadas à aquisição de imóvel.

Resta indubitável, portanto, que a finalidade do instituto é o de fomentar o sistema de garantias do direito brasileiro, dotando o ordenamento jurídico de instrumento que permite sejam as situações de mora, tanto nos financiamentos imobiliários, como nas operações de créditos com garantia imobiliária, recompostas em prazos compatíveis com as necessidades da economia moderna.

Nesse sentido, a lição de Melhim Namem Chalhub, autor do anteprojeto da Lei nº 10.931/2004:

"(...)

Considerando que a morosidade da execução das garantias inibe a aplicação de recursos no setor imobiliário e a concessão de empréstimos e financiamentos com garantia imobiliária, a Lei nº 9.514/97 tem em vista criar condições necessárias para revitalização e expansão do crédito imobiliário e, partindo do pressuposto de que o bom funcionamento do mercado, com permanente oferta de crédito, depende de mecanismos capazes de imprimir eficácia e rapidez nos processos de recomposição das situações de mora, regulamentou a alienação fiduciária como garantia nos negócios imobiliários.

Presumivelmente, a aplicação da propriedade fiduciária de bens imóveis em garantia há de se fazer com mais frequência no mercado de produção e de comercialização de imóveis com pagamento parcelado, dado que é aí que se verifica a concessão de crédito imobiliário em maior escala.

*Isso não obstante, **a lei que regulamenta essa garantia não tem sentido restritivo, permitindo, ao contrário, que a propriedade fiduciária de bem imóvel seja constituída para garantia de quaisquer obrigações, pouco importando o fato de ter sido regulamentada no contexto de uma lei na qual prepondera a regulamentação de operações típicas de mercados imobiliário, financeiro e de capitais.** São nesse sentido as disposições do § 1º do art. 22 da Lei nº 9.514/1997, pelo qual a alienação fiduciária pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no sistema de financiamento imobiliário, e o art. 51 da Lei nº 10.931/2004, que permite a*

constituição da propriedade-fiduciária para garantia de quaisquer obrigações, em geral". (CHALHUB, Melhim Namem. **Negócio Fiduciário**. 4ª ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2009, pág. 221 - grifou-se)

Nessa linha também é a doutrina de Sílvio de Salvo Venosa:

"(...)

*No tocante à alienação fiduciária, ao contrário de outras modalidades do sistema, o legislador expressamente possibilitou qualquer pessoa física ou jurídica contratá-la, não sendo privativa das entidades que operam o Sistema Financeiro Imobiliário. Desse modo, constrói-se mais um mecanismo jurídico fomentador da alienação fiduciária de imóveis, com estrutura simplificada cuja tendência será substituir em muitas oportunidades a hipoteca e compromisso de compra e venda. **Dúvida era saber se essa modalidade de negócio pode garantir qualquer negócio jurídico, uma vez que a lei não faz restrição. Em princípio, embora o instituto tenha sido criado com a finalidade de aquisição de imóveis, nada impedirá que a garantia fiduciária seja utilizada para outros negócios paralelos, pois não existe proibição na lei**". (VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13 ed., São Paulo: Atlas, 2013, págs. 417-418 - grifou-se)*

Desse modo, no caso concreto, o fato de a avença ter sido firmada com propósito de mútuo bancário, por si só, não torna ilegítima a instituição da garantia fiduciária de bem imóvel, pois não existe nenhuma vedação legal que impeça a utilização de tal modalidade de garantia em contratos que não dizem respeito à aquisição, construção ou reforma de imóvel, tampouco é causa para a suspensão do processo extrajudicial de que cuidam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

Além disso, ao contrário do consignado no acórdão recorrido, é pacífico no âmbito desta Corte, por meio da Súmula nº 28/STJ, o entendimento segundo o qual "**o contrato de alienação fiduciária em garantia pode ter por objeto bem que já integrava o patrimônio do devedor**". (grifou-se)

Diante dos fundamentos apresentados, e considerando-se que a matéria em exame é exclusivamente de direito, não há como se extrair do texto legal (arts. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004) a verossimilhança das alegações dos autores da demanda.

3. Do dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para, reformando o acórdão recorrido, manter íntegra a decisão judicial de fls. 122-123 (e-STJ) que indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO

TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0164288-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.542.275/MS

Números Origem: 0819112-21.2014.8.12.0001 14143727120148120000
1414372712014812000050001 8191122120148120001

PAUTA: 24/11/2015 – JULGADO: 24/11/2015

Relator: Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão: Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República: Exmo. Sr. Dr. **CARLOS ALBERTO CARVALHO VILHENA**

Secretária: Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE: BANCO SAFRA S A

ADVOGADOS: MÁRCIO CALIL DE ASSUMPCÃO E OUTRO(S) / RENATO CHAGAS CORRÊA DA SILVA E OUTRO(S) / ALEXANDRE PERALTA COLLARES E OUTRO(S)

ADVOGADOS: FABIANA COLLARES SCHWARTZ E OUTRO(S) / GUSTAVO TOSI / DIEGO RIBAS PISSURNO E OUTRO(S)

RECORRIDO: J MANSUR PECUARIA E PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA

RECORRIDO: JOÃO ABIB MANSUR

RECORRIDO: SANDRA MARIA BUSATO MANSUR

ADVOGADOS: WILSON FRANCISCO FERNANDES FILHO E OUTRO(S) / ALBERT DA SILVA FERREIRA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). MÁRCIO CALIL DE ASSUMPÇÃO, pela parte RECORRENTE: BANCO SAFRA S A

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

(DJe: 02/12/2015)