

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.576.164 - DF (2015/0324836-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BRB BANCO DE BRASÍLIA SA
ADVOGADO : ALAN LADY DE OLIVEIRA COSTA - DF011361
RECORRIDO : ADRIANA LIMA
ADVOGADO : ALBERTINO RIBEIRO COIMBRA - DF019081
ADVOGADA : DALILA APARECIDA BRANDÃO DO SERRO - DF025362
INTERES. : CONSTRUTORA ARGUS- EIRELI
ADVOGADOS : RODRIGO DE CASTRO GOMES - DF013973
WALDIR SANTIAGO GOMES - DF021886
KARINA MENEZES MIRANDA - DF020846

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA: Pedi vista dos autos para melhor exame da controvérsia posta em debate.

Trata-se de recurso especial interposto por BRB BANCO DE BRASÍLIA S.A., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

Noticiam os autos que ADRIANA LIMA propôs ação declaratória cumulada com obrigação de fazer contra a CONSTRUTORA ARGUS - EIRELI e o banco ora recorrente objetivando (i) a declaração da ineficácia da alienação fiduciária firmada entre a construtora e o banco; (ii) a liberação do gravame; (iii) a outorga de escritura definitiva do imóvel tendo em vista a quitação integral do preço e (iv) a condenação das rés à indenização pelos danos morais sofridos (e-STJ fls. 2-17).

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais "*para tornar definitiva a outorga da escritura pública do imóvel em favor da autora e garantir a manutenção do registro do imóvel em seu nome, com a baixa da alienação fiduciária então existente em favor do segundo réu*" (e-STJ fl. 397).

Irresignado, o ora recorrente interpôs recurso de apelação (e-STJ fls. 402-429).

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios negou provimento ao recurso em aresto assim ementado:

" CONSUMIDOR E CIVIL. COMPRA E VENDA. QUITAÇÃO COMPROVADA. FINANCIAMENTO DA OBRA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SÚMULA 308 DO STJ. APLICAÇÃO. DIREITOS DO CONSUMIDOR. INFORMAÇÃO. BOA-FÉ CONTRATUAL.

1. A autora demonstrou, por meio do termo de quitação e demais comprovantes, ter adimplido integralmente as obrigações assumidas por ocasião do instrumento particular de cessão de direitos e obrigações.

2. Revela-se inexigível que o homem médio proceda à consulta aos órgãos cartorários ao adquirir imóvel de terceiro com a anuência expressa da construtora, presumindo-se que, ao quitar suas obrigações, o bem será de sua

Superior Tribunal de Justiça

propriedade.

3. O enunciado da súmula n. 308 do STJ reflete o entendimento de que o consumidor comprador não será atingido pelas garantias reais dadas pela construtora ao banco financiador da obra.

4. A construtora não comunicou ao consumidor adquirente a alienação fiduciária constante no registro imobiliário da unidade vendida, ofendendo, assim, o direito de informação previsto no inciso III do artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor.

5. Recurso desprovido. Sentença mantida" (e-STJ fl. 455).

Em suas razões (e-STJ fls. 473-503), o recorrente aponta violação dos artigos 22, 23 e 25 da Lei nº 9.514/1997.

Sustenta, em síntese, que seria inaplicável ao caso concreto o disposto na Súmula nº 308/STJ que trata de hipoteca, instituto jurídico distinto da alienação fiduciária em garantia lastreada em legislação específica.

Admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 510-511), subiram os autos a esta colenda Corte.

Levado o feito a julgamento pela egrégia Terceira Turma, em 9/4/2019, após a prolação da relatora, Ministra Nancy Andrighi, negando provimento ao recurso especial, pedi vista antecipada dos autos e ora apresento meu voto.

É o relatório.

Cinge-se a controvérsia a definir se a alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro tem eficácia perante o adquirente do imóvel, de forma a admitir a aplicação analógica da Súmula nº 308/STJ: "*A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.*"

Para a instituição financeira recorrente, o disposto na Súmula nº 308/STJ, que trata de hipoteca, seria inaplicável ao caso concreto que versa sobre instituto jurídico distinto, qual seja, a alienação fiduciária em garantia lastreada em legislação específica.

Daí porque, ao determinar a liberação do gravame e a outorga da escritura definitiva do imóvel ao adquirente, o Tribunal de origem teria malferido os artigos 22, 23 e 25 da Lei nº 9.514/1997 assim redigidos:

"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:

Superior Tribunal de Justiça

I - bens enfiteúticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

II - o direito de uso especial para fins de moradia;

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;

IV - a propriedade superficiária.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

"Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

"Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Não assiste razão ao recorrente.

É certo que, segundo a legislação específica que rege a alienação fiduciária, a propriedade fiduciária do imóvel só se resolve com o pagamento integral da dívida e de seus encargos por parte do devedor fiduciante.

Contudo, não se pode perder de vista que referido negócio jurídico foi celebrado exclusivamente entre a construtora fiduciante e a instituição financeira fiduciária, sem nenhuma participação dos adquirentes dos imóveis - terceiros de boa-fé - totalmente alheios àquela pactuação.

Além disso, no caso em apreço, o acórdão recorrido consignou de forma categórica que *"a construtora não comunicou ao consumidor adquirente a alienação fiduciária constante no registro imobiliário da unidade vendida, ofendendo, assim, o direito de informação previsto no inciso III do artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor"* (e-STJ fl. 462 - grifou-se).

Nesse contexto, independentemente da natureza jurídica do instituto utilizado pelas partes contratantes como garantia do contrato de abertura de crédito para a construção das unidades habitacionais (hipoteca ou alienação fiduciária), referida pactuação não tem eficácia perante o consumidor adquirente do imóvel que não interveio no negócio, não foi

Superior Tribunal de Justiça

comunicado da existência do gravame e demonstrou ter quitado o valor integral do preço ajustado com a construtora.

Essa tem sido a orientação adotada por esta Corte, conforme se observa dos seguintes julgados monocráticos proferidos por quase todos os Ministros integrantes da Segunda Seção: REsp nº 1.682.022/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, julgado em 10/4/2018; REsp nº 1.575.395/DF, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, julgado em 19/2/2019; REsp nº 1.562.395/DF, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em 10/8/2018; REsp nº 1.551.462/DF, Relator Ministro Raul Araújo, julgado em 10/8/2017; AREsp nº 713.922/DF, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 30/6/2015; REsp nº 1.520.356/DF, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 7/12/2017; AgRg no AREsp nº 710.443/DF, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 2/2/2016; e AREsp nº 1.008.069/DF, da minha relatoria, julgado em 5/12/2016.

Acrescenta-se que, dos precedentes que originaram a edição da Súmula nº 308/STJ, extrai-se a nítida intenção de proteger o consumidor de boa-fé adquirente do imóvel que cumpriu integralmente com as suas obrigações e não pode ser duplamente penalizado, com a impossibilidade de transcrição do imóvel no seu nome, mesmo após a quitação integral do preço, sofrendo prejuízos decorrentes de inadimplemento que não deu causa: da construtora perante o agente financiador.

Confira-se, nesse sentido, a seguinte citação retirada do voto-condutor do EREsp nº 187.940/SP:

"(...)

Com efeito, a assim não se entender, haveria, fatalmente, para a adquirente, um bis in idem, já que pagou a totalidade do débito alusivo à unidade autônoma e rateio proporcional das partes comuns perante a construtora, inclusive o fazendo em juízo, e teria de novamente fazê-lo, no todo ou parcialmente, para honrar a dívida da empresa inadimplente perante a instituição financiadora.

Ressalte-se que embora cientificada, no contrato de promessa de compra e venda, sobre a existência da hipoteca, a sua relação jurídica, indubiosamente, se fez com a construtora. Esta, sim, é que celebrou contrato, estabeleceu relação direta, a seu turno, com o financiador, em relação ao empréstimo obtido, de modo que caberia à associação credora exercer fiscalização adequada para obter, no curso da obra ou durante a tramitação da ação consignatória, no caso da embargante, o recebimento das parcelas do seu crédito, à medida em que elas vinham sendo pagas paulatinamente pelos múltiplos adquirentes das unidades habitacionais.

Não o fez, todavia, daí a sua omissão negligência que não pode nem deve ser suportada por quem não lhe deu causa" (págs. 4-5).

Superior Tribunal de Justiça

Com essas breves considerações, acompanho o voto da Relatora para negar provimento ao recurso especial.

É o voto.

