

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.434.589 - SP (2014/0026810-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : TONY TAKEDA
ADVOGADO : MARIA CRISTINA BARNABA - SP094844
AGRAVANTE : BANCO BRADESCO S/A
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : ELCIO MONTORO FAGUNDES - SP068832
ESTELA BULAU FOGGETTI E OUTRO(S) - SP077762
MARIA CRISTINA MELLO DA FONSECA - SP158513
AGRAVADO : TONY TAKEDA
ADVOGADO : MARIA CRISTINA BARNABA - SP094844
AGRAVADO : N K (MENOR)
REPR. POR : M J DE S K
ADVOGADO : SÉRGIO PINTO - SP066614

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. CESSÃO DE CRÉDITO. "CONTRATO DE GAVETA". EMBARGOS DE TERCEIRO. FALTA DE ANUÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. IMPROCEDÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, a cessão de contrato de mútuo, com garantia hipotecária, é ineficaz perante a instituição financeira sem sua anuência.
2. Considerando a base fática assentada pelas instâncias de origem, inalterável em recurso especial (Súmula n. 7/STJ), deve ser rejeitada a tese de que houve concordância tácita do banco com a cessão dos direitos entre a mutuária original e as agravantes.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 15 de junho de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.434.589 - SP (2014/0026810-2)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : N K (MENOR)
REPR. POR : M J DE S K
ADVOGADO : SÉRGIO PINTO - SP066614
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : ESTELA BULAU FOGGETTI E OUTRO(S) - SP077762
MARIA CRISTINA MELLO DA FONSECA - SP158513
AGRAVADO : TONY TAKEDA
ADVOGADO : MARIA CRISTINA BARNABA - SP094844

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 594/710) interposto contra decisão desta relatoria que deu provimento ao recurso especial do BANCO BRADESCO S.A., para restabelecer a sentença em todos os seus termos e julgar improcedentes os embargos de terceiro opostos pelas ora agravantes.

Em suas razões, as insurgentes esperam que seja reconhecida a "analogia pretendida [...], que vislumbra no caso concreto a possibilidade de incidência do entendimento consolidado na Súmula nº 84, do STJ, pois aqui estamos tratando de constrição do direito de propriedade ainda não registrada, enquanto que o referido verbete sumular afirma exatamente que 'É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro'" (e-STJ fl. 607).

Defendem a "inequívoca ciência e concordância tácita do banco Bradesco da cessão dos direitos de compromissário comprador às embargantes" (e-STJ fl. 611).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou sua apreciação pelo Colegiado.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.434.589 - SP (2014/0026810-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : N K (MENOR)
REPR. POR : M J DE S K
ADVOGADO : SÉRGIO PINTO - SP066614
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : ESTELA BULAU FOGGETTI E OUTRO(S) - SP077762
MARIA CRISTINA MELLO DA FONSECA - SP158513
AGRAVADO : TONY TAKEDA
ADVOGADO : MARIA CRISTINA BARNABA - SP094844

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. CESSÃO DE CRÉDITO. "CONTRATO DE GAVETA". EMBARGOS DE TERCEIRO. FALTA DE ANUÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. IMPROCEDÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, a cessão de contrato de mútuo, com garantia hipotecária, é ineficaz perante a instituição financeira sem sua anuência.
2. Considerando a base fática assentada pelas instâncias de origem, inalterável em recurso especial (Súmula n. 7/STJ), deve ser rejeitada a tese de que houve concordância tácita do banco com a cessão dos direitos entre a mutuária original e as agravantes.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.434.589 - SP (2014/0026810-2)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : N K (MENOR)
REPR. POR : M J DE S K
ADVOGADO : SÉRGIO PINTO - SP066614
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : ESTELA BULAU FOGGETTI E OUTRO(S) - SP077762
MARIA CRISTINA MELLO DA FONSECA - SP158513
AGRAVADO : TONY TAKEDA
ADVOGADO : MARIA CRISTINA BARNABA - SP094844

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 585/590):

Trata-se de recurso especial interposto por BANCO BRADESCO S.A. contra acórdão do TJSP assim ementado (e-STJ fl. 391):

EMBARGOS DE TERCEIROS - ADJUDICAÇÃO - Compromisso particular de compra e venda firmado com a primitiva mutuária que não impede a oposição de embargos pelo adquirente - Incidência da Súmula 84 do Eg. STJ - Irrelevância do conhecimento do banco credor quanto à negociação realizado via contrato de gaveta entabulado entre os embargantes e a antiga mutuária - Discussão sobre posse do imóvel que favorece os autores - Condição de novos mutuários que deve ser acatada pelo banco - Adjudicação realizada em anterior execução e todo seu processado declarado nulos - Apelo provido, com determinação.

Os embargos de declaração opostos por ambas as partes foram parcialmente acolhidos (e-STJ fls. 411/417).

Em suas razões (e-STJ fls. 465/485), fundamentadas no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, o recorrente apontou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(a) art. 535 do CPC/1973, pois o acórdão não teria apreciado "a matéria relativa aos embargos em relação à posse das recorridas, deixando de se manifestar sobre a matéria própria de embargos de terceiro, no tocante ao compromisso de compra e venda de imóvel, sem registro, questão esta que deveria ter sido enfrentada de forma explícita no venerando acórdão hostilizado, justamente para possibilitar a interposição do recurso especial e seu regular processamento" (e-STJ fl. 427),

(b) arts. 128, 460 e 515 do CPC/1973, "à medida em que julgou de ofício, em processo de embargos de terceiro, matéria que não tem a ver com este tipo de ação, tais como, a forma como as prestações inadimplidas do financiamento imobiliário devem ser reajustadas, ou seja, desconsiderando os encargos de mora previstos no contrato original e estabelecendo que os valores atrasados serão apenas corrigidos pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, 'sem quaisquer outros acréscimos'" (e-STJ fl. 428),

(c) arts. 694, 1.046, 1.047 e 1.048 do CPC/1973, porque, "não bastasse o fato de serem intempestivos, [...] os embargos de terceiro abordaram temas na petição inicial próprios de serem alegados em sede de embargos à execução, por quem detém legitimidade para tanto, no caso a mutuária original e não as recorridas, tais como a

irregularidade do valor executado pelo banco e a pretensão de anulação dos atos praticados na execução" (e-STJ fl. 430),

(d) arts. 4º, § 1º, da Lei n. 5.741/1971, 1º, parágrafo único, da Lei n. 8.007/1990 e Lei n. 5.692/1993, sob o argumento de que "o contrato firmado entre as recorridas e a mutuária original, devedora do banco e executada na ação de execução hipotecária, não dá suporte para a defesa dos seus interesses, uma vez que não é oponível ao banco recorrente, motivo pelo qual não há que se falar em posse, mas simplesmente, mera ocupação do imóvel hipotecado" (e-STJ fl. 435),

(e) arts. 467 do CPC/1973 e 104 do CC/2002, haja vista que "o negócio firmado entre as partes originais representa ato jurídico perfeito, pois o contrato em questão obedece todos os ditames legais que os tornam válido e, conseqüentemente, impõe o seu fiel cumprimento pelos contratantes" (e-STJ fl. 436).

As recorridas apresentaram contrarrazões (e-STJ fls. 524/532).

É o relatório.

Decido.

A insurgência merece acolhida.

Negativa de prestação jurisdicional.

Quanto à alegada ofensa ao art. 535 do CPC/1973, não assiste razão ao recorrente, pois o Tribunal de origem enfrentou e decidiu fundamentadamente as questões necessárias ao julgamento do caso, ainda que em sentido contrário do sustentado pela parte.

Julgamento *extra petita*

O Tribunal *a quo* não se pronunciou sobre o suposto julgamento *extra petita*, circunstância que impede o conhecimento da insurgência por falta de prequestionamento, conforme a Súmula n. 211/STJ.

A propósito, "ainda que a questão federal tenha surgido somente no acórdão recorrido, entendendo a parte recorrente pela existência de algum vício deveria ter oposto embargos de declaração a fim de suprir a exigência do indispensável prequestionamento e viabilizar o conhecimento do recurso especial em relação aos referidos dispositivos legais" (AgRg no AREsp n. 608.044/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/2/2015, DJe 13/2/2015).

Tempestividade dos embargos de terceiro

O art. 1.048 do CPC/1973 possui a seguinte redação:

Art. 1.048. Os embargos podem ser opostos a qualquer tempo no processo de conhecimento enquanto não transitada em julgado a sentença, e, no processo de execução, até 5 (cinco) dias depois da arrematação, adjudicação ou remição, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta.

Ao interpretar o referido dispositivo legal, a jurisprudência do STJ fixou o entendimento de que "os embargos de terceiro devem ser opostos até o quinto dia após a arrematação e antes de assinada a carta, se o terceiro tinha conhecimento da execução. Caso contrário, o prazo tem início a partir da efetiva turbacão da posse que se dá com a imissão do arrematante na posse do bem" (AgRg no REsp n. 1504959/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 2/2/2016).

Confira-se a ementa do referido precedente:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. 1. EMBARGOS DE TERCEIRO. INTEMPESTIVIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. 2. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, os embargos de terceiro devem ser opostos até o quinto dia após a arrematação e antes de assinada a carta, se o terceiro tinha conhecimento da execução. Caso contrário, o prazo tem início a partir da efetiva turbacão da posse que se dá com a imissão do arrematante na posse do bem. Precedentes.

2. Na hipótese, o Tribunal de origem constatou que a ora agravada adquiriu o imóvel objeto de penhora antes do ajuizamento da execução e até mesmo da

emissão do título executado, não havendo, portanto, fraude à execução e tampouco intempestividade.

3. Agravo regimental improvido.

Também nesse sentido, os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO EM VIRTUDE DE ACIDENTE DO TRABALHO. SENTENÇA EXEQUENDA PROFERIDA ANTES DA EC N. 45/2004. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EMBARGOS DE TERCEIRO. TERMO FINAL DO PRAZO.

PENHORA ELETRÔNICA. BACEN-JUD. DATA DA ASSINATURA DO ALVARÁ AUTORIZADOR DE LEVANTAMENTO DOS ATIVOS BLOQUEADOS. TEMPESTIVIDADE RECONHECIDA.

1. Após a promulgação da Emenda Constitucional n. 45, de 8/12/2004, que alterou o art. 114 da Carta vigente, é da Justiça trabalhista a competência para processar e julgar as ações de indenização por danos morais ou patrimoniais decorrentes da relação de trabalho, salvo nos casos em que já houver sentença de mérito proferida pelo Juízo estadual anteriormente à edição da referida emenda. Nas hipóteses de existência de sentença anterior à EC n. 45, a competência será da Justiça comum, onde tramitará a ação até o trânsito em julgado e correspondente execução.

2. Afasta-se a alegada violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

3. Em hipótese de utilização do sistema BACEN-JUD, considera-se realizada a penhora no momento em que se dá a apreensão do dinheiro depositado ou aplicado em instituições financeiras, mas a alienação somente ocorre com a colocação do dinheiro à disposição do credor, o que acontece com a autorização de expedição de alvará ou de mandado de levantamento em seu favor, devendo este ser o termo ad quem do prazo de 5 (cinco) dias para apresentação dos embargos de terceiro.

4. Recurso especial desprovido.

(REsp 1298780/ES, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/03/2015, DJe 27/03/2015.)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS. EXECUÇÃO. DESCONHECIMENTO. PRAZO. TERMO INICIAL. IMISSÃO DO ARREMATANTE NA POSSE. REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE PREENCHIDOS.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, os embargos devem ser opostos até o quinto dia após a arrematação e antes de assinada a carta, se o terceiro tinha conhecimento da execução. Caso contrário, o prazo tem início com a imissão do arrematante na posse do bem.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 389.222/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2013, DJe 3/2/2014.)

O acórdão recorrido julgou em consonância com o posicionamento firmado em precedentes desta Corte, ao manter o entendimento segundo o qual o prazo se inicia na data da turbação da posse para propositura dos embargos de terceiro que não fez parte do processo executivo nem tinha conhecimento dele. Impõe-se a aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Cabimento dos embargos de terceiro

Os demais argumentos desenvolvidos nas razões do especial buscam demonstrar, em suma, a inadequação dos embargos de terceiro propostos pelas recorridas.

A sentença julgou a pretensão autoral improcedente, pontuando que (e-STJ fls. 319/320):

2. No mérito, os embargos de terceiro são improcedentes.

2.1. As partes não juntaram cópia do contrato celebrado por Deise Aparecida de Oliveira com o embargado Bradesco. Porém, é incontroverso, pois alegado na contestação e não negado em réplica, que, nesse contrato, constava cláusula no sentido de que cessão contratual só poderia ocorrer com anuência expressa do banco.

Apesar disso, em 27 de abril de 1992, no instrumento particular de compromisso de compra e venda assinado pela embargante Maria Júlia e seu ex-marido, não consta a anuência do embargado (fls. 12-15), que eles sabiam ser necessária, pois declararam, na cláusula sétima do instrumento, que tinham conhecimento das cláusulas do "instrumento de hipoteca".

Tal instrumento particular, que se caracteriza como um "contrato de gaveta", não tem nenhuma eficácia em relação ao banco. De fato, o artigo 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, em sua redação original, que vigorava quando a embargante e seu ex-marido assinaram o compromisso, previa que "a formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativa a imóvel gravado em favor de instituição financiadora do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora (...)."

Por sua vez, o artigo 20 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, prevê que "as transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 25 de outubro de 1996, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas nos termos desta Lei." Tal regularização nunca foi pleiteada. Na verdade, a embargante e seu ex-marido, como compromissários compradores, nunca nem sequer formalizaram uma notificação ao banco embargado.

Nesse contexto, a compromissária compradora embargante e sua filha - esta coembargante por força da doação que lhe foi feita quando da separação judicial de seus pais (fls. 20) -, são meras ocupantes do imóvel, razão pela qual sujeitam-se à norma do artigo 4º, parágrafo 1º, da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971: "Se o executado não estiver na posse direta do imóvel, o juiz ordenará a expedição de mandado de desocupação contra a pessoa que o estiver ocupando, para entregá-lo ao exequente no prazo de 10 (dez) dias."

O Tribunal estadual deu provimento à apelação das embargantes, nos seguintes termos (e-STJ fls. 392/393 – grifei):

Os embargos foram julgados improcedentes.

Anoto-se, inicialmente, o teor da Súmula 84 de E. STJ: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro".

Desse modo, é, realmente, irrelevante que o banco credor tivesse ou não conhecimento da transação efetuada entre a antiga mutuária e os embargantes.

Aliás, é por isso que o contrato chama-se "de gaveta". E, realce-se que no Brasil, esse tipo de contrato existe por culpa das instituições financeiras que sempre impõem inúmeros custos para os novos adquirentes, nas transferências.

Lícito, portanto, o compromisso, e ele pode ser oposto a terceiros, inclusive o credor original.

Contudo, a solução adotada no acórdão confronta com a jurisprudência desta Corte sobre a matéria. Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITO MODIFICATIVO. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. SFH. CONTRATO DE GAVETA. HIPOTECA. PENHORA.

(...)

2. 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 às exigências do Sistema Financeiro da Habitação.

3. Inequívoca ciência da embargante acerca da garantia hipotecária constituída regularmente em momento anterior à celebração do contrato de gaveta, a justificar a manutenção da penhora efetivada sobre o imóvel em execução promovida pelo banco embargado.

4. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, a que se nega provimento.

(EDcl no AgRg no REsp n. 422.976/PR, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/9/2012, DJe 25/9/2012.)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. "CONTRATO DE GAVETA". ART. 20 DA LEI N. 10.150/2000. POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO. NECESSIDADE DE ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. EXISTÊNCIA DE JURISPRUDÊNCIA. POSSIBILIDADE. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA. PENHORA.

1. O art. 20 da Lei n. 10.150/2000 assegura aos cessionários de mútuo hipotecário do Sistema Financeiro da Habitação a possibilidade de regularização dos chamados "contratos de gaveta" firmados em data anterior a 25.10.1996 que não tenham sido enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei n. 8.692/1993.

2. A possibilidade de regularização não implica, por si só, o direito à cessão do financiamento contra a vontade do agente financeiro e sem a comprovação do atendimento das exigências do SFH pelo cessionário.

3. É possível ao relator julgar, por decisão monocrática, matéria respaldada em jurisprudência da Corte.

4. A hipoteca regularmente constituída antes da celebração do contrato de gaveta justifica a manutenção da penhora efetivada sobre o imóvel em execução promovida pelo credor hipotecário, a teor do art. 655, § 2º, do CPC.

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp n. 1.126.574/PR, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/09/2013, DJe 30/09/2013)

Impõe-se, portanto, o acolhimento da pretensão recursal. Em consequência, ficam prejudicadas as demais teses desenvolvidas no recurso.

Nesses termos, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para restabelecer a sentença em todos os seus termos e julgar improcedentes os embargos de terceiro opostos pelas recorridas.

Publique-se e intimem-se.

A controvérsia tem origem em embargos de terceiros opostos pelas agravantes contra o banco agravado, objetivando anular execução hipotecária e adjudicação de imóvel.

O magistrado de primeira instância julgou improcedentes os pedidos, assentando que: (i) a cessão do mútuo hipotecário, caracterizada como "contrato de gaveta", não tinha eficácia em relação ao banco, haja vista a falta de anuência expressa do agente

financeiro, nos termos do art. 1º, parágrafo único, da Lei n. 8.004/1990, aplicável à época dos fatos, (ii) não houve a regularização permitida pelo art. 20 da Lei n. 10.150/2000, para suprir a inexistente interveniência da instituição financiadora, (iii) as embargantes, por serem meras ocupantes do imóvel, estavam sujeitas à norma do artigo 4º, § 1º, da Lei n. 5.741/1971, concernente à desocupação do bem hipotecado, e (iv) o banco, porque jamais notificado, não tinha como supor a existência de ajustes familiares sobre o imóvel, feitos todos à sua revelia.

O Tribunal estadual deu provimento à apelação das autoras, por considerar irrelevante que o banco credor eventualmente tivesse conhecimento da transação efetuada entre a antiga mutuária e as agravantes.

Como visto, nos termos da jurisprudência do STJ, a cessão de contrato de mútuo, com garantia hipotecária, é ineficaz perante a instituição financeira sem sua anuência. Além dos precedentes citados na monocrática, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA. "CONTRATO DE GAVETA". AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CREDORA. IMPOSSIBILIDADE DE AVERBAÇÃO.

1. Recurso ordinário em mandado de segurança impetrado contra o Provimento n. 25/2008 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, por meio do qual se determina aos serviços de registro imobiliário a averbação dos contratos e respectivas transferências atinentes a imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação, independentemente da intervenção da instituição financiadora no contrato de cessão.

2. Afasta-se a incidência da Súmula n. 266 do STF, porquanto o Provimento n. 25/2008, por permitir a averbação da cessão do contrato de mútuo nos registros imobiliários, constitui ato administrativo de aplicação imediata e efeitos concretos.

3. Conforme disposição da Lei n. 8.004/1990 e nos termos do pacífico entendimento jurisprudencial do STJ, a cessão de contrato de mútuo, com garantia hipotecária, não pode ser realizada sem a intervenção da instituição financeira mutuante, sendo que a Lei n. 10.150/2000 permitiu, tão somente, a possibilidade de regularização das transferências celebradas até 25 de outubro de 1996 (sem exigir, para tanto, a referida averbação). Precedentes: AgRg no REsp 1.126.574/PR, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe 30/09/2013; EDcl no AgRg no Ag 1.309.559/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 13/09/2013; AgRg no REsp 1.248.751/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 25/02/2013; EDcl no AgRg no REsp 422.976/PR, Rel. Min. Maria Isabel Galloti, Quarta Turma, DJe 25/09/2012.

4. Ainda, há que se registrar que o provimento impugnado traz, na realidade, risco ao Sistema Financeiro da Habitação e aos terceiros interessados, porquanto a averbação no registro imobiliário a que faz referência pode induzir em erro possíveis e futuros interessados na compra do imóvel, semeando, ao contrário dos fins propostos pelo ato impugnado, insegurança jurídica, por dar ar de legalidade a uma transação feita à margem da lei.

5. Recurso ordinário provido, para, reconhecendo a nulidade do Provimento CGJ/MS 25/2008, invalidar as averbações dos contratos e respectivas transferências nas matrículas dos imóveis já realizadas sem a intervenção da CEF.

(RMS n. 32.459/MS, Relator Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 28/11/2017, DJe 11/12/2017)

As agravantes argumentam que o banco teve inequívoca ciência e conferiu sua concordância tácita com a cessão dos direitos sobre o bem financiado.

Isso seria "INCONTESTÁVEL" nos autos, pois quando foi promovida a **ação**

revisional das cláusulas e valores do contrato original de financiamento, esta foi promovida pela mutuária Deise [cedente], representada por procuradores parentes das embargantes, com amplos poderes para outorgar a escritura de venda em nome de Gilberto Kenj [cessionário]" (e-STJ fl. 612 – grifei).

Tais procuradores deteriam "poderes para transferir ou por qualquer outra forma ou título, alienar à Gilberto KENJ, ou a quem o mesmo indicar, pelo preço, prazo e condições que convencionar" (e-STJ fl. 612). Entendem ser "público e notório, principalmente para instituições financeiras afetas a tais contratos que a outorga de instrumento de procuração deste jaez só se faz necessário quando e somente quando o titular de financiamento imobiliário vende/cede seus direitos à terceiros, caso contrário não há qualquer motivo que justifique a lavratura de tal procuração" (e-STJ fl. 612).

Daí porque os arestos que fundamentaram a decisão agravada não se aplicariam "ao presente caso, pois diferente do que foi argumentado, o Banco Agravado tinha pleno conhecimento da cessão do contrato original às embargantes e não se insurgiu quando do processamento da ação revisional das prestações e saldo devedor, com ele concordando, e pior, além de aceitar tacitamente tal cessão" (e-STJ fl. 613).

As circunstâncias narradas não permitem concluir pela ciência inequívoca do banco sobre o negócio entabulado entre as agravantes e a mutuária executada.

A tese, inclusive, foi rechaçada em primeira instância (e-STJ fl. 322):

Por outro lado, **o banco, porque jamais notificado, não tinha como imaginar a existência de todos esses ajustes familiares sobre o imóvel, feitos todos à sua revelia. Juridicamente, o banco não poderia propor a execução contra outra pessoa, que não a mutuária Deise.** A embargante Maria Julia não pode argumentar com proteção de sua meação, pois obviamente nunca foi meeira de Deise. Ademais, não consta das cópias das peças da ação revisional qualquer explicação para o fato de as parcelas terem sido lá depositadas por Gilbert Kenj (fls. 120-146), o que reforça a conclusão quanto à boa-fé do embargado.

A propósito, tais depósitos na revisional foram levantados pelo banco, mas, como já observado (fls. 216), eles somaram valor bem inferior ao total da dívida (fis. 106-119 e 167), razão pela qual, mesmo com amortização parcial do débito, a execução hipotecária haveria mesmo de prosseguir. Aliás, quanto à insuficiência dos depósitos para quitação da dívida, outra não poderia ser a conclusão, pois efetuados com base nas teses da revisional, das quais nenhuma foi acolhida, desde a sentença até o v. acórdão do Superior Tribunal de Justiça (fis. 101, 148, 164).

É importante frisar que, no julgamento dos aclaratórios opostos pela instituição financeira, o Tribunal de Justiça confirma a propositura da ação revisional pela cedente executada, Deise Aparecida de Oliveira, ponderando que a ação executiva ajuizada enquanto tramitava a revisional constituiria conduta maliciosa do banco, inclusive por ter sido requerida a citação por edital da ré.

Não houve pronunciamento a respeito de os procuradores da executada cedente, autora da revisional, serem parentes das embargantes e do cessionário, tampouco sobre as consequências desse fato. Em suma, não houve modificação do fundamento consignado na apelação, de que a ciência do banco a respeito da cessão de direitos seria

Superior Tribunal de Justiça

irrelevante.

Considerando a base fática assentada pelas instâncias de origem, inalterável em recurso especial (Súmula n. 7/STJ), deve ser rejeitada a tese de que houve concordância tácita do banco com o negócio objeto do presente litígio.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.434.589 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2014/0026810-2

Número de Origem:

01326915720098260100 1326915720098260100 5830020091326910 1232009000799 132691572009826
20020667655

Sessão Virtual de 09/06/2020 a 15/06/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TONY TAKEDA

ADVOGADO : MARIA CRISTINA BARNABA - SP094844

RECORRENTE : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADOS : ELCIO MONTORO FAGUNDES - SP068832

ESTELA BULAU FOGGETTI E OUTRO(S) - SP077762

MARIA CRISTINA MELLO DA FONSECA - SP158513

RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADOS : ELCIO MONTORO FAGUNDES - SP068832

ESTELA BULAU FOGGETTI E OUTRO(S) - SP077762

MARIA CRISTINA MELLO DA FONSECA - SP158513

RECORRIDO : TONY TAKEDA

ADVOGADO : MARIA CRISTINA BARNABA - SP094844

RECORRIDO : N K (MENOR)

REPR. POR : M J DE S K

ADVOGADO : SÉRGIO PINTO - SP066614

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CONTRATOS
BANCÁRIOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TONY TAKEDA

ADVOGADO : MARIA CRISTINA BARNABA - SP094844

AGRAVANTE : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADOS : ELCIO MONTORO FAGUNDES - SP068832
ESTELA BULAU FOGGETTI E OUTRO(S) - SP077762
MARIA CRISTINA MELLO DA FONSECA - SP158513
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : ELCIO MONTORO FAGUNDES - SP068832
ESTELA BULAU FOGGETTI E OUTRO(S) - SP077762
MARIA CRISTINA MELLO DA FONSECA - SP158513
AGRAVADO : TONY TAKEDA
ADVOGADO : MARIA CRISTINA BARNABA - SP094844
AGRAVADO : N K (MENOR)
REPR. POR : M J DE S K
ADVOGADO : SÉRGIO PINTO - SP066614

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 15 de junho de 2020