



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.126.574 - PR (2009/0042158-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CYAL ASSESSORIA EM COMUNICAÇÃO S/C LTDA**
ADVOGADO : **JOSÉ RODRIGO SADE E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **BANCO ITAÚ S/A**
ADVOGADO : **LUIS EDUARDO MIKOWSKI E OUTRO(S)**

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrigghi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.

Brasília (DF), 19 de setembro de 2013(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.126.574 - PR (2009/0042158-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CYAL ASSESSORIA EM COMUNICAÇÃO S/C LTDA**
ADVOGADO : **JOSÉ RODRIGO SADE E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **BANCO ITAÚ S/A**
ADVOGADO : **LUIS EDUARDO MIKOWSKI E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por CYAL ASSESSORIA EM COMUNICAÇÃO S/C LTDA. contra decisão da lavra do Ministro Massami Uyeda assim ementada:

"RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. SFH. MÚTUO HABITACIONAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO-OCORRÊNCIA. AÇÃO RESCISÓRIA. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, SOB O FUNDAMENTO DE COISA JULGADA. CABIMENTO. EFEITOS DA COISA JULGADA PERANTE TERCEIROS E IMUTABILIDADE APENAS DA PARTE DISPOSITIVA DA SENTENÇA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. 'CONTRATO DE GAVETA'. TRANSFERÊNCIA. AUSÊNCIA DA PARTICIPAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO. ART. 20 DA LEI N. 10.150/2000. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES ANTERIOR A 25/10/1996. POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO. NECESSIDADE DE ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO SEGUNDO NORMAS ESTABELECIDAS PELA LEI N. 8.004/90 - NÃO CUMPRIMENTO, NA ESPÉCIE. EMBARGOS DE TERCEIRO IMPROVIDOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (ART 557, § 1º-A, DO CPC)."

Em suas razões, a agravante sustenta que o recurso não deveria ter sido julgado monocraticamente, tendo em vista a sua complexidade e a inexistência de jurisprudência dominante no STJ. Quanto ao mérito, aduz que houve anuência tácita do Banco Itaú S/A à transferência do financiamento ao quedar-se inerte após ter sido notificado. Por fim, alega que a análise sobre a possibilidade financeira para assumir o contrato, sobre a anuência do credor hipotecário e sobre a qualidade de pessoa jurídica encerram aspectos fáticos, de modo que não podem ser examinados em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Instado a manifestar-se sobre o teor do agravo regimental, o Banco Itaú S/A deixou transcorrer *in albis* o prazo para impugnação.

O recurso especial tem origem em ação rescisória ajuizada contra acórdão que, julgando



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

apelação em embargos de terceiro, manteve a rejeição dos pedidos, adotando, contudo, fundamento diverso.

A sentença julgou improcedentes os embargos, entendendo que a embargante não poderia opor-se à penhora por ter ciência inequívoca da hipoteca que recaía sobre o bem antes mesmo de adquiri-lo. Em sede de apelação, o Tribunal *a quo* houve por bem extinguir o feito sem exame de mérito, ao fundamento de existência de coisa julgada, reconhecendo a inadmissibilidade da venda do imóvel sem a prévia anuência do credor hipotecário.

A rescisória foi julgada procedente em acórdão assim ementado:

"AÇÃO RESCISÓRIA. CABIMENTO. INSURGÊNCIA CONTRA ACÓRDÃO QUE JULGOU EXTINTO O FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO COM BASE NO ART. 267, V, DO CPC. COISA JULGADA FORMAL. POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DA VIA RESCISÓRIA. APONTAMENTO DE COISA JULGADA EM DEMANDAS ANTERIORES. INVIABILIDADE. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E EMBARGOS À EXECUÇÃO TRANSITADOS EM JULGADO. PERENIZAÇÃO DA DECISÃO SOMENTE EM RELAÇÃO À PARTE DECISÓRIA. VINCULAÇÃO DE TERCEIROS SOMENTE EM RELAÇÃO AOS EFEITOS DA DECISÃO. DEVER DE OBEDIÊNCIA AOS LIMITES OBJETIVOS E SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. VIOLAÇÃO AOS DISPOSITIVOS DOS ARTS. 467, 468 E 485, V, TODOS DO CPC. RESCISÃO DO ACÓRDÃO PROFERIDO NOS EMBARGOS DE TERCEIRO. NOVA DECISÃO. CONTRATO PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. TRANSFERÊNCIA AO CESSIONÁRIO. 'CONTRATO DE GAVETA'. DESNECESSIDADE DE ANUÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. LEI Nº 10.150/2000. JULGAMENTO DO FEITO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. EMBARGOS DE TERCEIRO PROCEDENTES. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. LEVANTAMENTO DO DEPÓSITO INICIAL. AÇÃO PROCEDENTE."

Após a rejeição de embargos de declaração, sobreveio o recurso especial, fundado em ambas as alíneas do permissivo constitucional.

O recurso foi provido por decisão monocrática que julgou improcedentes os embargos de terceiro e restabeleceu as verbas de sucumbência arbitradas na sentença, sobrevivendo o presente agravo regimental.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.126.574 - PR (2009/0042158-2)

EMENTA

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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

A controvérsia que subsiste cinge-se ao resultado do novo julgamento dos embargos de terceiro.

A decisão agravada deu provimento ao recurso especial para julgá-los improcedentes. Reconheceu a possibilidade de regularização dos chamados "contratos de gaveta" firmados entre mutuário e adquirente em data anterior a 25.10.1996, sem a participação do agente financeiro, com base no disposto no art. 20 da Lei n. 10.150/2000, desde que não tenham sido enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei n. 8.692/1993. Todavia, ainda que possível a regularização, ponderou que o mero atendimento do requisito temporal não assegura a transferência de forma automática e contrária à vontade do agente financeiro. Em amparo a essa assertiva, invocou o entendimento firmado pela Corte Especial no julgamento do REsp n. 783.389/RO (relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro Ari Pargendler, DJe de 30.10.2008), que recebeu a seguinte ementa:

"SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CESSÃO DE CONTRATO. LEI Nº 10.150, DE 2000 (ART. 20). A cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro; a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação."

A decisão não merece retoques, pois é nesse sentido que permanece a posição do Superior Tribunal de Justiça, que entende necessária a anuência do agente financeiro, bem como a comprovação do atendimento dos requisitos previstos na Lei n. 8.004/1990, para que se proceda à regularização autorizada pela Lei n. 10.150/2000. A propósito, confirmam-se os seguintes julgados:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SFH. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE GAVETA. CESSÃO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES PROVENIENTES DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DO SFH. NECESSIDADE DE INTERVENIÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCIADORA E DO ATENDIMENTO DOS REQUISITOS PREVISTOS NA LEI 8.004/90, INCLUSIVE NOS CONTRATOS DE CESSÃO CELEBRADOS ATÉ 25/10/1996. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NA DECISÃO EMBARGADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS." (EDcl no AgRg no REsp n. 1.248.751/RJ, Terceira Turma, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 8.5.2013.)

"PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ALEGADA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 6º DA LICC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES. CONTRATO DE GAVETA. LEI 10.150/2000. INTERVENIÊNCIA OBRIGATÓRIA DA INSTITUIÇÃO FINANCIADORA. ILEGITIMIDADE DO CESSIONÁRIO PARA DEMANDAR EM JUÍZO. ORIENTAÇÃO FIRMADA NO JULGAMENTO DO RESP 783.389/RO.

[...]

3. 'A cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro; a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação' (RESP 783.389/RO, Corte Especial, Rel. Min. Ari Pargendler, DJe de 30.10.2008).

4. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no Ag n. 1.180.558/SC, Terceira Turma, relator Ministro Vasco Della Giustina, Desembargador convocado do TJRS, DJe de 13.9.2010.)

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. MÚTUA HIPOTECÁRIO. 'CONTRATO DE GAVETA'. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO AGENTE FINANCEIRO. AÇÃO PARA REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO.

1. É jurisprudência assente no Superior Tribunal de Justiça que *'a cessão do mútuo hipotecário não pode se dar contra a vontade do agente financeiro; a concordância deste depende de requerimento instruído pela prova de que o*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cessionário atende as exigências do Sistema Financeiro da Habitação' (REsp 783.389/RO, CORTE ESPECIAL, Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJe de 30/10/2008).

2. Precedentes citados: AgRg no REsp 1083895/SC, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 03/06/2009; AgRg no REsp 951.283/SC, SEGUNDA TURMA, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, DJe de 21/09/2009; REsp 794.268/RJ, PRIMEIRA TURMA, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, DJe de 17/08/2009; AgRg no REsp 1107963/RS, QUARTA TURMA, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, DJe de 17/08/2009.

3. Embargos de divergência acolhidos para, cassando o acórdão embargado, restabelecer o acórdão recorrido." (EResp n. 891.799/RJ, Corte Especial, relatora Ministra Laurita Vaz, DJe de 12.5.2010.)

A multiplicidade de precedentes evidencia a existência de posição já firme do Tribunal acerca da questão controvertida, o que justifica a decisão unipessoal do relator, nos termos do art. 557, § 1º-A, do CPC.

A agravante sustenta a tese de que houve anuência tácita do agente financeiro, que se teria quedado inerte após ser notificado da transferência. Argumenta ainda que o preenchimento dos requisitos para ser aprovada como cessionária não poderia ser examinado no âmbito do recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

O reconhecimento da existência de notificação prévia não constou do acórdão recorrido e sua aferição demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório. Mas, ainda que se reconhecesse a presença dessa circunstância fática, tal não bastaria para se considerar regularizada a transferência do financiamento nos termos da Lei n. 10.150/2000. Isso porque a mera notificação da transferência do financiamento é insuficiente, sendo imprescindível a prova de que o cessionário atende às exigências do Sistema Financeiro da Habitação, conforme precedentes já colacionados, o que não ficou reconhecido pelas instâncias de origem e cuja análise encontra óbice também na Súmula n. 7/STJ.

Outro fundamento se soma à convicção de que não merece acolhida a pretensão recursal. É que o acórdão recorrido, ao julgar novamente os embargos de terceiro, limitou-se a reconhecer a condição de terceiro da parte ora agravante, o que poderia implicar sua legitimidade para o oferecimento da ação, mas não, necessariamente, para o provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Note-se que em nenhum momento a Corte de origem afastou a validade da garantia hipotecária executada. Mesmo assim, desconstituiu a penhora efetivada sobre o imóvel apenas por considerar a embargante parte legítima para a propositura dos embargos de terceiro.

Consoante se extrai da sentença que julgou os embargos de terceiro, quando a embargante adquiriu o imóvel, já tinha plena ciência da existência do gravame hipotecário, cuja inscrição no álbum imobiliário era anterior. Considerando o direito de seqüela inerente à garantia hipotecária e o disposto no § 2º do art. 655 do CPC, que prevê que a penhora recairá preferencialmente sobre o bem dado em garantia, não há irregularidade a justificar a desconstituição da constrição judicial.

Destaco precedente da Quarta Turma que analisou questão semelhante. O julgado foi ementado nestes termos:

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

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, recurso cabível para modificar a decisão singular que deu provimento ao recurso especial.

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 Isabel Gallotti, DJe de 25.9.2012.)

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2009/0042158-2 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.126.574 / PR

Números Origem: 17098 275142 2751428

EM MESA

JULGADO: 19/09/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO ITAÚ S/A
ADVOGADO : LUIS EDUARDO MIKOWSKI E OUTRO(S)
RECORRIDO : CYAL ASSESSORIA EM COMUNICAÇÃO S/C LTDA
ADVOGADO : JOSÉ RODRIGO SADE E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CYAL ASSESSORIA EM COMUNICAÇÃO S/C LTDA
ADVOGADO : JOSÉ RODRIGO SADE E OUTRO(S)
AGRAVADO : BANCO ITAÚ S/A
ADVOGADO : LUIS EDUARDO MIKOWSKI E OUTRO(S)

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, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.