AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2614652 - SP (2024/0101734-2)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.
ADVOGADOS	:	GUILHERME TAMBARUSSI BOZZO - SP315720 ANDRÉ LUIS BERGAMASCHI - SP319123 IVAN MUSSOLINO - SP389632 PEDRO THOMAZ DE SOUZA - SP280229
AGRAVADO	:	GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO CASAGRANDE PEREIRA - PR022076 SILVIO FELIPE GUIDI - SP393512 FERNANDO CEZAR VERNALHA GUIMARÃES - SP388423 GUILHERME FUMAGALLI GUERRA - SP448692
INTERES.	:	MARCELO PASSAGLIA PARACCHINI
INTERES.	:	SPE REAL ESTATE UNION VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	:	TERRA HUNGRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	:	RAHE EMPRENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
INTERES.	:	REGINALDO GONÇALVES MARTINS JÚNIOR

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. FUNDAMENTOS RECURSAIS NÃO ATACADOS ESPECIFICAMENTE NO RECURSO ESPECIAL. ÓBICE SUMULAR N. 283/STF. CARÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A carência de ataque a relevantes fundamentos do julgamento da segunda instância atrai a aplicação da Súmula 283/STF.

2. O argumento recursal acerca da essencialidade do bem para a atividade empresarial da insurgente nem sequer foi debatido no julgamento estadual, sendo tese carente de prequestionamento – Súmulas 282 e 356/STF.

3. Conforme a jurisprudência no âmbito desta Corte Superior, "a ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros" (AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024, DJe de 3/7/2024).

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao

Documento eletrônico VDA43702371 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/10/2024 17:08:10
Código de Controle do Documento: 6eb12deb-d44a-45a8-af5c-b3ccae6b3aa8

recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA43702371 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 01/10/2024 17:08:10
Código de Controle do Documento: 6eb12deb-d44a-45a8-af5c-b3ccae6b3aa8

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2614652 - SP (2024/0101734-2)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.
ADVOGADOS	:	GUILHERME TAMBARUSSI BOZZO - SP315720 ANDRÉ LUIS BERGAMASCHI - SP319123 IVAN MUSSOLINO - SP389632 PEDRO THOMAZ DE SOUZA - SP280229
AGRAVADO	:	GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO CASAGRANDE PEREIRA - PR022076 SILVIO FELIPE GUIDI - SP393512 FERNANDO CEZAR VERNALHA GUIMARÃES - SP388423 GUILHERME FUMAGALLI GUERRA - SP448692
INTERES.	:	MARCELO PASSAGLIA PARACCHINI
INTERES.	:	SPE REAL ESTATE UNION VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	:	TERRA HUNGRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	:	RAHE EMPRENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
INTERES.	:	REGINALDO GONÇALVES MARTINS JÚNIOR

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. FUNDAMENTOS RECURSAIS NÃO ATACADOS ESPECIFICAMENTE NO RECURSO ESPECIAL. ÓBICE SUMULAR N. 283/STF. CARÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A carência de ataque a relevantes fundamentos do julgamento da segunda instância atrai a aplicação da Súmula 283/STF.

2. O argumento recursal acerca da essencialidade do bem para a atividade empresarial da insurgente nem sequer foi debatido no julgamento estadual, sendo tese carente de prequestionamento – Súmulas 282 e 356/STF.

3. Conforme a jurisprudência no âmbito desta Corte Superior, "a ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros" (AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024, DJe de 3/7/2024).

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por BRLAND 23

Documento eletrônico VDA43481388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 18/09/2024 16:28:45
Código de Controle do Documento: 930b5402-9e4e-4650-9cef-ca8b6d6f663f

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. contra a decisão deste relatoria de fls. 142-146 (e-STJ), que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

O recurso especial foi interposto com base nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiu contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 41):

> Agravo de Instrumento - Execução por título extrajudicial - Decisão que rejeitou a impugnação à penhora apresentada pelo executado - Preliminar de não conhecimento do recurso arguida em contraminuta afastada - Ausência de registro da alienação na matrícula do imóvel - Irrelevância - Registro da garantia da alienação fiduciária na matrícula.
> do imóvel, que tem a finalidade de conferir publicidade à garantia prestada, visando resguardar interesse de terceiros e do próprio credor - Executada que considera que o credor. deve optar por procedimento expropriatório pela via extrajudicial - Descabimento - Exequente que tem a opção de escolher o procedimento que lhe parecer mais adequado na busca da satisfação do crédito Imóvel dado em garantia hipotecária pelo próprio executado - Exceção à impenhorabilidade - Recurso improvido.

No recurso especial, a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 1.361, § 1º, do CC; e 799, I, 833, V, e 835, § 3º, do CPC.

Esclareceu que se opôs ao acórdão por manter a penhora sobre seu imóvel, desconsiderando que à recorrida incumbiria proceder ao registro da garantia fiduciária; contudo, como não o fez, caberia a ela ao menos cientificar os demais credores com garantia sobre o imóvel da constrição efetuada.

Ponderou que foi admitida a penhora sobre bem essencial para a insurgente, consistente no imóvel onde é realizado o próprio empreendimento para o qual foi constituída, a evidenciar, inclusive, o desrespeito ao princípio social da empresa. Requereu o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 49-50).

Inadmitido o recurso especial, foi interposto agravo em recurso especial, o qual foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 142-146).

Questionando essa manifestação, interpõe a insurgente agravo interno. Reforça as teses do recurso especial acima sumariadas.

Destaca que foi equivocada a aplicação das Súmulas 282 e 356/STF, tendo em vista o efetivo prequestionamento dos dispositivos supracitados e suas respectivas teses recursais.

Enfatiza que apresentou argumentação contrária à interpretação do art. 833,

Documento eletrônico VDA43481388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 18/09/2024 16:28:45
Código de Controle do Documento: 930b5402-9e4e-4650-9cef-ca8b6d6f663f

V, do CPC pela segunda instância, portanto não subsiste a incidência do óbice da Súmula 283/STF. Nesse contexto, argui que demonstrou no recurso especial que a impenhorabilidade se estende também aos devedores pessoas jurídicas, a fim de preservar a função social da empresa, conforme os arts. 5º, XXIII, e 170, III, da CF/1988.

Pugna pelo provimento deste recurso (e-STJ, fls. 150-162).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 157-182).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando a controvérsia, não se observam razões para o provimento deste agravo interno.

Com efeito, a agravante se limitou a defender a impenhorabilidade da unidade imobiliária com o argumento de ser essencial à sua atividade econômica, entretanto não atacou o real fundamento do aresto, qual seja, a de que a exceção prevista no art. 833, V, do CPC se aplicaria unicamente às pessoas físicas, a ocasionar o texto da Súmula 283/STF.

Além disso, o argumento recursal acerca da essencialidade do bem para a atividade empresarial da insurgente nem sequer foi debatido no julgamento da segunda instância, sendo tese carente de prequestionamento – Súmulas 282 e 356/STF.

Conforme jurisprudência no âmbito desta Corte Superior, "a ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros" (AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024).

Nota-se:

> EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE.
> 1. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.
> 2. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja

Documento eletrônico VDA43481388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 18/09/2024 16:28:45
Código de Controle do Documento: 930b5402-9e4e-4650-9cef-ca8b6d6f663f

> imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.
> 3. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.
> 4. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.
> 5. Embargos de divergência não providos.
> (EREsp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023.)

O acórdão estabeleceu que, visando sanar a falta de registro da constrição, caberá ao credor providenciar o registro competente no Cartório de Registro de Imóveis antes de dar prosseguimento a eventuais atos expropriatórios, a ocasionar a ciência de terceiros sobre o imbróglio envolvendo o bem.

Leia-se (e-STJ, fl. 43):

> No caso vertente, embora o registro da alienação fiduciária ainda não tenha sido averbado na matrícula do imóvel, verifica-se que por decisão proferida em 02 de dezembro de 2021 foi determinada a expedição de termo de penhora do imóvel supracitado, nos termos do artigo 845, § 1º do CPC (fls. 1.544 dos autos principais).
> Desse modo, visando sanar a falta de registro da constrição, caberá ao credor, providenciar o registro competente junto ao Cartório de Registro de Imóveis antes de dar prosseguimento a eventuais atos expropriatórios.

Além do mais, argumentou-se a viabilidade da opção pela execução prevista no Código de Processo Civil, "uma vez que dispõe de título hábil para tanto, atrelado a esta garantia, tendo livre acesso ao judiciário, inexistindo em referida lei qualquer vedação expressa à utilização da via judiciária para cobrança da dívida que conta com esta garantia" (e-STJ, fl. 44).

Leia-se (e-STJ, fls. 43-44):

> No mais, não assiste razão à agravante em relação à renúncia da alienação por parte do exequente ao ajuizar ação executiva, eis que embora haja o

Documento eletrônico VDA43481388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 18/09/2024 16:28:45
Código de Controle do Documento: 930b5402-9e4e-4650-9cef-ca8b6d6f663f

> procedimento específico de execução extrajudicial no caso de dívida garantida por alienação fiduciária, nos termos da a Lei nº 9.514/97, não existe qualquer óbice ao exequente de optar pela execução prevista no Código de Processo Civil, uma vez que dispõe de título hábil para tanto, atrelado a esta garantia, tendo livre acesso ao judiciário, inexistindo em referida lei qualquer vedação expressa à utilização da via judiciária para cobrança da dívida que conta com esta garantia.
> Ao contrário, esta opção encontra amparo no artigo 39, inc. II, de referida Lei, ao assentar que às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta lei, aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de crédito garantidos por hipoteca.
> O art. 29 do Decreto-Lei n. 70/66, por sua vez, dispõe que às hipotecas a que se referem os artigos 9º e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (artigos 298 e 301) ou deste decreto-lei (artigos 31 a 38).

Não bastasse isso, "a opção pela via judicial afigura-se, até mesmo, mais vantajoso ao devedor, por permitir-lhe a apresentação de defesa por meio de embargos, podendo exercer amplamente seu direito de defesa em juízo, inclusive com a produção de provas, se necessário, o que não é possível no âmbito do procedimento extrajudicial. Não há, portanto, nenhum prejuízo ao devedor, não havendo de se falar, por isso, em ofensa ao art. 805 do CPC" (e-STJ, fl. 44).

Esses citados fundamentos não foram atacados no recurso especial, embora sejam suficientes para a manutenção do julgado: óbice da Súmula 283/STF.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA43481388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 18/09/2024 16:28:45
Código de Controle do Documento: 930b5402-9e4e-4650-9cef-ca8b6d6f663f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.614.652 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0101734-2

Número de Origem:
10125552820208260100 20155832520228260000

Sessão Virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.
ADVOGADOS	: GUILHERME TAMBARUSSI BOZZO - SP315720
	ANDRÉ LUIS BERGAMASCHI - SP319123
	IVAN MUSSOLINO - SP389632
	PEDRO THOMAZ DE SOUZA - SP280229
AGRAVADO	: GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS
ADVOGADOS	: LUIZ FERNANDO CASAGRANDE PEREIRA - PR022076
	SILVIO FELIPE GUIDI - SP393512
	FERNANDO CEZAR VERNALHA GUIMARÃES - SP388423
	GUILHERME FUMAGALLI GUERRA - SP448692
INTERES.	: MARCELO PASSAGLIA PARACCHINI
INTERES.	: SPE REAL ESTATE UNION VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	: TERRA HUNGRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	: RAHE EMPRENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
INTERES.	: REGINALDO GONÇALVES MARTINS JÚNIOR
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

Documento eletrônico VDA43686127 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/10/2024 00:35:08
Código de Controle do Documento: d4861f72-7624-40b9-9333-798e859ac3f5

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.
ADVOGADOS	: GUILHERME TAMBARUSSI BOZZO - SP315720
	ANDRÉ LUIS BERGAMASCHI - SP319123
	IVAN MUSSOLINO - SP389632
	PEDRO THOMAZ DE SOUZA - SP280229
AGRAVADO	: GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS
ADVOGADOS	: LUIZ FERNANDO CASAGRANDE PEREIRA - PR022076
	SILVIO FELIPE GUIDI - SP393512
	FERNANDO CEZAR VERNALHA GUIMARÃES - SP388423
	GUILHERME FUMAGALLI GUERRA - SP448692
INTERES.	: MARCELO PASSAGLIA PARACCHINI
INTERES.	: SPE REAL ESTATE UNION VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	: TERRA HUNGRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	: RAHE EMPRENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
INTERES.	: REGINALDO GONÇALVES MARTINS JÚNIOR

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2024

Documento eletrônico VDA43686127 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/10/2024 00:35:08
Código de Controle do Documento: d4861f72-7624-40b9-9333-798e859ac3f5