Dados Básicos

Fonte: 1.518.085

Tipo Acórdão STJ

Data de Julgamento: 12/05/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 20/05/2015

Cidade:

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Marco Aurélio Bellizze

Ementa

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. QUITAÇÃO DO DÉBITO APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI N. 70/1966. PROTEÇÃO DO DEVEDOR. ABUSO DE DIREITO. EXERCÍCIO EM MANIFESTO DESCOMPASSO COM A FINALIDADE. 1. É possível a quitação de débito decorrente de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997), após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Precedentes. 2. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação. 3. A garantia do direito de quitação do débito antes da assinatura do auto de arrematação protege o devedor da onerosidade do meio executivo e garante ao credor a realização de sua legítima expectativa – recebimento do débito contratado. 4. Todavia, caracterizada a utilização abusiva do direito, diante da utilização da inadimplência contratual de forma consciente para ao final cumprir o contrato por forma diversa daquela contratada, frustrando intencionalmente as expectativas do agente financeiro contratante e do terceiro de boa-fé, que arrematou o imóvel, afasta-se a incidência dos dispositivos legais mencionados. 5. A propositura de ação de consignação, sem prévia recusa do recebimento, inviabilizou o oportuno conhecimento da pretensão de pagamento pelo credor, ensejando o prosseguimento da alienação do imóvel ao arrematante de boa-fé. 6. Recurso especial não provido.

Íntegra

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.518.085 - RS (2015/0045085-1)

RELATOR: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE

RECORRENTE: ANA PAULA VIEIRA DE MORAES

ADVOGADO: ITIBERÊ PEDROSO

RECORRIDO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PROCURADOR: KARINE VOLPATO GALVANI E OUTRO(S)

EMENTA: RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. QUITAÇÃO DO DÉBITO APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI N. 70/1966. PROTEÇÃO DO DEVEDOR. ABUSO DE DIREITO. EXERCÍCIO EM MANIFESTO DESCOMPASSO COM A

FINALIDADE.

1. É possível a quitação de débito decorrente de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997), após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Precedentes.

2. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação.

3. A garantia do direito de quitação do débito antes da assinatura do auto de arrematação protege o devedor da onerosidade do meio executivo e garante ao credor a realização de sua legítima expectativa – recebimento do débito contratado.

4. Todavia, caracterizada a utilização abusiva do direito, diante da utilização da inadimplência contratual de forma consciente para ao final cumprir o contrato por forma diversa daquela contratada, frustrando intencionalmente as expectativas do agente financeiro contratante e do terceiro de boa-fé, que arrematou o imóvel, afasta-se a incidência dos dispositivos legais mencionados.

5. A propositura de ação de consignação, sem prévia recusa do recebimento, inviabilizou o oportuno conhecimento da pretensão de pagamento pelo credor, ensejando o prosseguimento da alienação do imóvel ao arrematante de boa-fé.

6. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, 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 recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 12 de maio de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de recurso especial interposto por Ana Paula Vieira de Moraes, fundamentado nas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal.

Compulsando os autos, verifica-se que a recorrente propôs ação de consignação em pagamento contra a Caixa Econômica Federal, com o objetivo de depositar o valor integral de venda de imóvel, objeto de garantia em contrato de alienação fiduciária, para fins de quitação de débito existente entre as partes.

Em sentença proferida pelo Juízo 24ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Porto Alegre, extinguiu-se o processo sem resolução de mérito, ao fundamento de que, com a consolidação da propriedade em favor da CEF, não haveria mais relação contratual, tampouco débito ou mora, de modo que a recorrente careceria de interesse processual.

Interposto oportunamente recurso de apelação, o Tribunal Regional Federal da 4ª Região negou-lhe provimento, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 147):

AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO BANCÁRIO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Executada a garantia, extingue-se a obrigação contratual, o que caracteriza a ausência de interesse processual do mutuário em consignar valores para purgar a mora ou quitar o débito.

Embargos de declaração opostos pela recorrente foram parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos.

Em recurso especial, a recorrente alega violação dos arts. 34 do DL n. 70/66; 18, 25, e 39 da Lei n. 9.514/97; 1.364 e 1.365 do CC; e 527, 535, 558 e 890 do CPC; bem como a existência de dissídio jurisprudencial.

A par da existência de omissão no acórdão de origem, sustenta a recorrente, em síntese, que: *i)* a relação contratual entre as partes somente se extingue com a alienação válida do imóvel, e não com a mera consolidação da propriedade; *e ii)* a possibilidade de quitação do débito estende-se até aassinatura do

auto de arrematação, sendo desnecessária a indicação de qualquer justificativa para a mora do devedor.

É o relatório.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Inicialmente, afasto a alegação de violação do art. 535 do CPC, porquanto não há omissão no acórdão recorrido. Isso porque o acórdão recorrido reconheceu a inexistência de interesse de agir, indicando para tanto os fundamentos utilizados na formação de seu livre convencimento motivado. Desse modo, os pontos tidos por omisso, relacionados ao direito postulado de quitação do débito até a assinatura do auto de arrematação, não configuram omissão, mas pretensão de rediscussão da lide.

No mérito, tem-se que a sentença, mantida pelo acórdão de origem, indeferiu a petição inicial distribuída em 23 de junho de 2014, antes mesmo de realizada a citação da recorrida, ao fundamento de que a propriedade do imóvel havia sido consolidada desde 21 de dezembro de 2007. Acrescenta que (e-STJ, fl. 96) "o bem integra a esfera patrimonial da CEF, de modo que se houve efetivamente a tardia oferta pública, tal fato em nada beneficia à autora, pois se trata de patrimônio da empresa pública".

Esse entendimento, contudo, vai de encontro à orientação jurisprudencial desse STJ.

Com efeito, esta Terceira Turma ao debruçar-se sobre o procedimento da execução extrajudicial, previsto na Lei nº 9.514/97, reconheceu a existência de duas fases distintas. Desse modo, alienação fiduciária em garantia de bem imóvel inicia-se com a consolidação da propriedade, porém o vínculo contratual somente se dissolve com a posterior alienação do bem a terceiros, mediante leilão. É o que se depreende do seguinte trecho do voto condutor do REsp n. 1.462.210/RS, da relatoria do Min. Ricardo Villas Bôas Cueva:

No entanto, apesar de consolidada a propriedade, não se extingue de pleno direito o contrato de mútuo, pois o credor fiduciário deve providenciar a venda do bem, mediante leilão, ou seja, a partir da consolidação da propriedade do bem em favor do agente fiduciário, inaugura-se uma nova fase do procedimento de execução contratual.

(REsp n. 1.462.210/RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 25/11/2014)

Assim, enquanto não resolvido o vínculo contratual, deve-se admitir a possibilidade de quitação da dívida pelo devedor fiduciário até a data da arrematação, assegurando-se a realização das expectativas de ambos os contratantes. Nesse sentido:

HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA. DATA LIMITE. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 26, § 1º, E 39, II, DA LEI Nº 9.514/97; 34 DO DL Nº 70/66; E 620 DO CPC.

1. Ação ajuizada em 01.06.2011. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 07.02.2014.

2. Recurso especial em que se discute até que momento o mutuário pode efetuar a purgação da mora nos financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro Imobiliário.

3. Constitui regra basilar de hermenêutica jurídica que, onde o legislador não distingue, não cabe ao intérprete fazê-lo, sobretudo quando resultar em exegese que limita o exercício de direitos, se postando contrariamente ao espírito da própria norma interpretada.

4. Havendo previsão legal de aplicação do art. 34 do DL nº 70/99 à Lei nº 9.514/97 e não dispondo esta sobre a data limite para purgação da mora do mutuário, conclui-se pela incidência irrestrita daquele dispositivo legal aos contratos celebrados com base na Lei nº 9.514/97, admitindo-se a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.

5. Como a Lei nº 9.514/97 promove o financiamento imobiliário, ou seja, objetiva a consecução do direito social e constitucional à moradia, a interpretação que melhor reflete o espírito da norma é aquela que, sem impor prejuízo à satisfação do crédito do agente financeiro, maximiza as chances de o imóvel permanecer com o mutuário, em respeito, inclusive, ao princípio da menor onerosidade contido no art. 620 do CPC, que assegura seja a execução realizada pelo modo menos gravoso ao devedor.

6. Considerando que a purgação pressupõe o pagamento integral do débito, inclusive dos encargos legais e contratuais, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, sua concretização antes da assinatura do auto de arrematação não induz nenhum prejuízo ao credor. Em contrapartida, assegura ao mutuário, enquanto não perfectibilizada a arrematação, o direito de recuperar o imóvel financiado, cumprindo, assim, com os desígnios e anseios não apenas da Lei nº 9.514/97, mas do nosso ordenamento jurídico como um todo, em especial da Constituição Federal.

7. Recurso especial provido

(REsp n. 1.433.031/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 18/6/2014).

Todavia, a hipótese dos autos guarda algumas peculiaridades que devem ser levadas em consideração para a justa solução da demanda.

Primeiramente, o contrato foi firmado em 240 prestações, das quais apenas 8 (oito) foram quitadas pela recorrente. Consolidada a propriedade do imóvel em 21 de dezembro de 2007, a recorrente propôs ação revisional em 27 de dezembro de 2007. Estes dados constam de sentença, proferida pelo Juízo da 24ª Vara Federal de Porto Alegre, em ação promovida pela recorrente com a pretensão de anular a consolidação da propriedade, a qual foi trazida aos autos do REsp n. 1.463.161/RS, de minha relatoria, interposto também pela recorrente (e-STJ fl. 1.132-1.143 do REsp n.1.463.161/RS) e já julgado monocraticamente.

A partir da propositura dessa primeira demanda revisional, outras várias se seguiram. Contudo, a despeito do conhecimento de sua situação jurídica perante a recorrida, a recorrente quedou-se inerte quanto ao débito existente. E nem se pode cogitar de inexistência de sua mora, ainda quepairasse qualquer dúvida quanto à correção dos valores mensais contratados em contraprestação ao contrato de financiamento imobiliário. Isso porque o pagamento de apenas 8 (oito) prestações de um total de 240 (duzentos e quarenta) contratadas, seria manifestamente insuficiente para cobrir o capital financiado, ainda que deduzido absolutamente todos os encargos contratuais.

Assim, a conduta da recorrente que manteve-se no imóvel por aproximadamente 7 (sete) anos - e ainda se encontra na posse do bem - sem qualquer pagamento, para ao final pretender a quitação integral do saldo devedor afronta, a boa-fé objetiva e não merece a complacência do Direito.

A jurisprudência construída a partir da interpretação dos dispositivos da Lei n. 9514/97 e do DL n. 70/66 tem por objetivo proteger o devedor inadimplente de uma onerosidade excessiva quanto à execução do débito; e não beneficiar a adoção consciente da inadimplência do contrato para ao final cumpri-lo, porém por forma diversa da contratada, frustrando intencionalmente as expectativas do agente financeiro contratante.

Outrossim, a propositura da presente demanda consignatória sem menção a qualquer tentativa prévia de pagamento diretamente à credora fiduciária, bem como sem manifestação de recusa no recebimento dos valores, inviabilizaram o conhecimento oportuno da quitação pretendida pela recorrente. Diante dessa ausência de conhecimento, o procedimento administrativo seguiu até a posterior adjudicação lícita do imóvel por terceiro de boa-fé.

Noutros termos, tem-se na hipótese concreta dos autos uma situação atípica, que afronta de forma manifesta o dever de atuação leal e proba, imposta aos contratantes nos termos do art. 422 do CC/02. Ao desbordar os limites do razoável, a conduta da recorrente resulta em abuso do direito e deve sim ser afastada.

Ademais, no caso concreto, já houve a aquisição do imóvel por terceiro de boa-fé, o qual, mesmo após a arrematação na forma do edital e da lei, ainda não alcançou a imissão na posse.

Diante dessas circunstâncias específicas, ainda que contrária à jurisprudência dessa Corte Superior, deve ser mantido, de forma excepcional, o entendimento do acórdão recorrido.

À vista do exposto, conheço do recurso especial para negar-lhe provimento.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO

TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0045085-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.518.085/RS

Números Origem: 1433031 201303992632 50458482520144047100 RS-50458482520144047100 TRF4-50321354020144040000

PAUTA: 12/05/2015 – JULGADO: 12/05/2015

Relator: Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

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

Subprocurador-Geral da República: Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária: Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE: ANA PAULA VIEIRA DE MORAES

ADVOGADO: ITIBERÊ PEDROSO

RECORRIDO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PROCURADOR: KARINE VOLPATO GALVANI E OUTRO(S)

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). EDUARDO JORGE SARMENTO MENDES, pela parte RECORRIDA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

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

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

(DJe: 20/05/2015)