

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.478.814 - DF (2014/0199240-8)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : BANCO DE BRASÍLIA S/A - BRB
ADVOGADO : JOÃO EVANGELISTA BATISTA E OUTRO(S) - DF014501
RECORRIDO : ██████████
RECORRIDO : ██████████
ADVOGADO : JACQUES MAURICIO FERREIRA VELOSO DE MELO E OUTRO(S) - DF013558
ADVOGADA : THIAGO PELEJA VIZEU LIMA E OUTRO(S) - DF035108

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. UNIDADE HABITACIONAL JÁ QUITADA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 308/STJ. MATÉRIA AFETADA AO RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. TEMA 573. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA E À FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. INEFICÁCIA DA GARANTIA PERANTE O ADQUIRENTE.

- 1. Controvérsia acerca da eficácia de uma alienação fiduciária em garantia instituída pela construtora após o pagamento integral pelo adquirente da unidade habitacional.*
- 2. Existência de afetação ao rito dos recursos especiais repetitivos da controvérsia acerca do "alcance da hipoteca constituída pela construtora em benefício do agente financeiro, como garantia do financiamento do empreendimento, precisamente se o gravame prevalece em relação aos adquirentes das unidades habitacionais" (Tema 573, DJe 04/09/2012).*
- 3. Inviabilidade de se analisar a aplicação da Súmula 308/STJ aos casos de alienação fiduciária, enquanto pendente de julgamento o recurso especial repetitivo.*
- 4. Particularidade do caso concreto, em que o gravame foi instituído após a quitação do imóvel e sem a ciência do adquirente.*
- 5. Violação ao princípio da função social do contrato, aplicando-se a eficácia transubjetiva desse princípio. Doutrina sobre o tema.*
- 6. Contrariedade ao princípio da boa-fé objetiva, especificamente quanto aos deveres de lealdade e cooperação, tendo em vista a recusa do banco em substituir a garantia, após*

Superior Tribunal de Justiça

tomar ciência de que a unidade habitacional se encontrava quitada.

7. Ineficácia do gravame em relação ao adquirente, autor da demanda.

8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Dr(a). [REDACTED], pela parte
RECORRIDA: [REDACTED]

Brasília (DF), 06 de dezembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator

Superior Tribunal de Justiça

concreto demonstrarem o malferimento aos direitos de personalidade do autor. 7. Ausente limite balizador, a indenização pelo dano moral deve ser fixada pelo julgador com o devido comedimento, atingindo um ponto razoável, que nem subestime demasiadamente o valor da reparação econômica, nem faça com que a indenização seja considerada geradora de vantagem exagerada. 8. A condenação em dano material demanda prova robusta, de modo que mera suposição não é suficiente ao reconhecimento do direito, cuja medida não pode ser postergada para a fase de liquidação de sentença. 9. A possibilidade de se divisar a conduta de cada parte, que, in casu, acabou gerando a obrigação de fazer e o dever de indenizar, torna despicienda a condenação dos réus de forma solidária. 10. Deve prevalecer incólume o valor fixado pelo juízo a título de honorários advocatícios, mormente quando se revela eficiente e razoável e em observância a norma prevista nos §§ 3º e 4º do artigo 20 do CPC. 11. Negou-se provimento ao Recurso. Maioria. (fls. 471 s.)

Em suas razões, a parte recorrente alega violação dos arts. 22, 23 e 25 da Lei 9.514/97, sob o argumento de inaplicabilidade da Súmula 308/STJ à alienação fiduciária de imóvel.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 548/565.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.478.814 - DF (2014/0199240-8)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Eminentes colegas, o recurso especial não merece ser provido.

Inicialmente, esclareço que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/1973 e com as interpretações sedimentadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. (cf. Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

A controvérsia suscitada nas razões do recurso especial diz respeito à possibilidade de se estender ao instituto da alienação fiduciária em garantia o entendimento consolidado na Súmula 308/STJ, abaixo transcrita:

Súmula 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.*

Essa controvérsia, porém, não deve ser enfrentada no presente momento, uma vez que os próprios contornos da Súmula 308/STJ podem vir a ser redefinidos no julgamento do REsp 1.175.089/MG, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, em que se afetou ao rito do art. 543-C do Código de Processo Civil de 1973 a seguinte controvérsia:

Tema 573 - *Alcance da hipoteca constituída pela construtora em benefício do agente financeiro, como garantia do financiamento do empreendimento, precisamente se o gravame prevalece em relação aos adquirentes das unidades habitacionais.* (DJe 04/09/2012)

Desse modo, é prudente aguardar o julgamento do repetitivo, antes de se emitir juízo acerca da aplicação extensiva da referida súmula.

Não obstante a pendência desse repetitivo, o caso dos autos apresenta particularidades que permitem a abordagem da controvérsia sob outro prisma, sem necessidade de aplicação da Súmula 308/STJ.

Superior Tribunal de Justiça

Deveras, conforme constou na sentença, mantida pelo Tribunal *a quo*, a construtora indicou ao banco, como garantia, unidades habitacionais que já haviam sido quitadas, estando pendentes apenas as formalidades registras.

Posteriormente, a construtora comunicou o "equivoco" ao banco, mas este se recusou a substituir a garantia.

Sobre esse ponto, confira-se o seguinte trecho da sentença:

Depois do pagamento integral do preço, ilegalmente, a Construtora Argus Ltda, primeira ré, deu os imóveis em alienação fiduciária ao BRB, segundo réu, como garantia de empréstimo contraído junto à instituição bancária. Mostra-se por demais evidente a ilegalidade da disposição, pois os imóveis já pertenciam de fato aos autores.

.....
Entendo que ambos os réus são responsáveis pelos danos ocasionados aos proprietário, ora autores. A Construtora Argus Ltda foi a responsável pela indicação dos imóveis dados em garantia do empréstimo tomado junto ao BRB, sabedora de que já haviam sido integralmente quitados pelos verdadeiros proprietários; o Banco de Brasília S/A, de seu turno, resistiu à substituição dos bens, conforme mencionado na peça de contestação da primeira ré, criando evidente embaraço para o levantamento do gravame vergastado.

Acrescento que a ausência de solução do problema criado pelas requeridas se estendeu desde o ano 2008, quando gravada a alienação fiduciária, até setembro do corrente ano de 2012, quando cumprida a decisão que antecipou a tutela. (fls. 334 s.)

Com base nessas circunstâncias do caso concreto, é possível concluir-se pela ineficácia da alienação fiduciária em relação ao adquirente do imóvel, por ter sido constituído o gravame em desrespeito aos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, positivados no seguintes dispositivos do Código Civil de 2002:

Art. 421. *A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.*

Art. 422. *Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de*

Superior Tribunal de Justiça

probidade e boa-fé.

No que tange ao princípio da função social do contrato, observa-se que a incorporação imobiliária cumpre seus fins sócio-econômicos quando o adquirente se torna proprietário da unidade habitacional.

O cumprimento dessa função social, contudo, pode vir a ser frustrado na hipótese em que a construtora (ou incorporadora) institui algum gravame sobre a unidade imobiliária que seria entregue ao adquirente.

Desse modo, em respeito à função social do contrato celebrado entre a construtora e os adquirentes, cumpriria ao banco certificar-se do estágio da incorporação imobiliária na data da concessão do financiamento, e, principalmente, certificar-se de que os adquirentes tivessem sido informados sobre a instituição do gravame.

É certo que, à primeira vista, essas providências parecem não dizer respeito à atividade do banco, que é a intermediação de capital.

Porém, o princípio da função social do contrato, além de produzir efeitos entre as partes, alcança também terceiros, especialmente em hipóteses como a dos autos, em que há uma evidente conexão entre a alienação fiduciária em garantia e o contrato de compra e venda de unidade imobiliária, de modo que essa interconexão entre os contratos não pode ser ignorada pelas partes.

Trata-se da eficácia transubjetiva da função social do contrato, abordada na doutrina de JUDITH MARTINS-COSTA nos seguintes termos, *litteris*:

Outro importante grupo de casos diz respeito à consideração da eficácia na esfera de terceiros determinados, hipótese que, na Itália e na França, também derivou da construção jurisprudencial.

Seu fundamento bifurca-se em explicação sociológica (fundada no fenômeno social da interdependência cujas manifestações são tão diversas quanto conhecidas) e jurídica.

Sob esse último ponto de vista, a consideração da eficácia de um contrato na esfera jurídica de terceiros, ou em outros contratos, está

Superior Tribunal de Justiça

na continuidade e na interferência entre esferas de interesse, que se congregam, em múltiplas esferas na vida de relações contratuais, por forma a impor aos gestores das “esferas contíguas” limites internos que, na convivência ordenada e civil, descendem da socialidade.

Exemplifico com os crescentes fenômenos das “redes contratuais” e das conjugações de interesses rubricadas como “parcerias”, a multiplicação dos grupos societários (formais ou de fato), as associações estratégicas etc., entre tantas outras que a prática apresenta. (Reflexões sobre o princípio da função social dos contratos. Revista Direito GV, v. 1, n. 1, maio 2005, p. 41-66)

Cabe esclarecer que não se pretende concluir que a função social do contrato seja suficiente para invalidar qualquer alienação fiduciária celebrada em prejuízo dos adquirentes de unidades habitacionais no regime da incorporação imobiliária, até porque uma conclusão nesse sentido poderia conflitar com o recurso especial repetitivo pendente de julgamento.

A única conclusão que se pretende extrair desse princípio é que ele impõe deveres de conduta às partes contratantes, inclusive em relação a terceiros com interesse na relação negocial entre eles celebrada.

No caso concreto, ao menos um desses deveres (o de informação) não veio a ser cumprido, por culpa da construtora e por negligência do banco, impondo-se a ineficácia do gravame perante o terceiro adquirente do imóvel.

De outra parte, sob o prisma da boa-fé objetiva, observa-se que o banco faltou com o dever de cooperação, pois, mesmo depois de saber que as unidades habitacionais estavam quitadas, recusou-se a substituir a garantia.

Não se quer dizer, com isso, que o banco tenha a obrigação de substituir garantias que lhe tenham sido prestadas, mas apenas que, no caso dos autos, era exigível a substituição, pois o próprio banco foi negligente ao aceitar como garantia unidades habitacionais quitadas.

Conclui-se, portanto, com fundamento nos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, que a alienação fiduciária em garantia é ineficaz

Superior Tribunal de Justiça

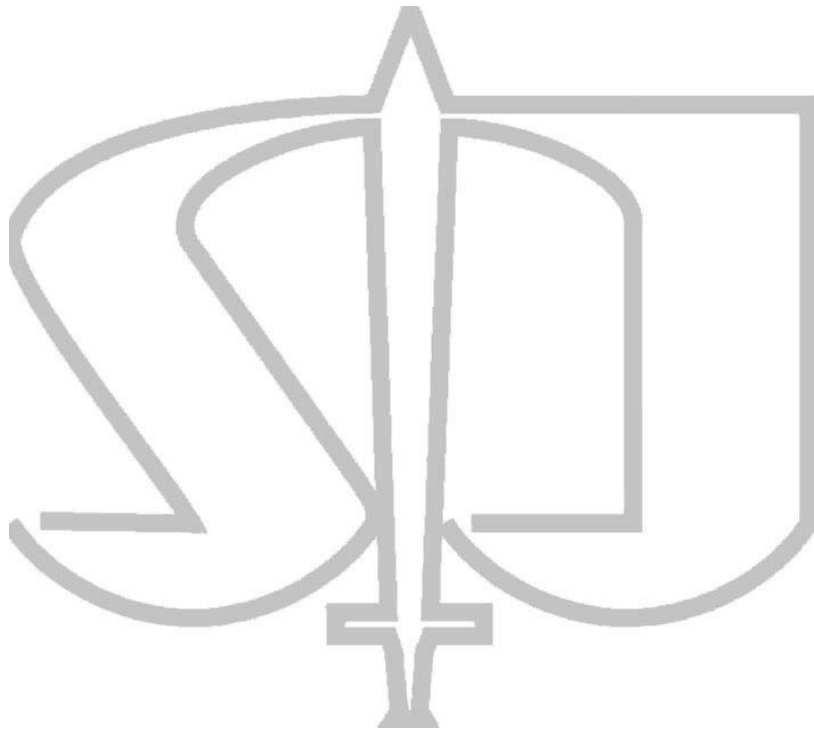
em relação ao autor da demanda, adquirente da unidade habitacional, como bem entendeu o juízo de origem, secundado pelo Tribunal *a quo*.

Destarte, o recurso especial não merece ser provido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este acórdão estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

É o voto.



Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0199240-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.478.814 / DF

Números Origem: 00050020820128070018 20120110952202 50020820128070018 721542

PAUTA: 06/12/2016

JULGADO: 06/12/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO DE BRASÍLIA S/A - BRB

ADVOGADO : JOÃO EVANGELISTA BATISTA E OUTRO(S) - DF014501

RECORRIDO :

RECORRIDO :

ADVOGADO : JACQUES MAURICIO FERREIRA VELOSO DE MELO E OUTRO(S) -
DF013558

ADVOGADA : THIAGO PELEJA VIZEU LIMA E OUTRO(S) - DF035108

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Moral

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). [REDACTED], pela parte RECORRIDA: [REDACTED]

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 Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.