

Dados Básicos

Fonte: 1.155.716

Tipo: Acórdão STJ

Data de Julgamento: 13/03/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:22/03/2012

Estado: Distrito Federal

Cidade:

Relator: Nancy Andrighi

Legislação: Arts. 26, 27, 30 e 37-A da Lei nº 9.514/97.

Ementa

SFI - SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. LEI 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLENTO DO FIDUCIANTE. CONSOLIDAÇÃO DO IMÓVEL NA PROPRIEDADE DO FIDUCIÁRIO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SUSPENSÃO. IRREGULARIDADE NA INTIMAÇÃO. PRETENSÃO, DO CREDOR, A OBTER A REINTEGRAÇÃO DA POSSE DO IMÓVEL ANTERIORMENTE AO LEILÃO DISCIPLINADO PELO ART. 27 DA LEI 9.514/97. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DA LEI. 1. Os dispositivos da Lei 9.514/97, notadamente seus arts. 26, 27, 30 e 37-A, comportam dupla interpretação: é possível dizer, por um lado, que o direito do credor fiduciário à reintegração da posse do imóvel alienado decorre automaticamente da consolidação de sua propriedade sobre o bem nas hipóteses de inadimplemento; ou é possível afirmar que referido direito possessório somente nasce a partir da realização dos leilões a que se refere o art. 27 da Lei 9.514/97. 2. A interpretação sistemática de uma Lei exige que se busque, não apenas em sua arquitetura interna, mas no sentido jurídico dos institutos que regula, o modelo adequado para sua aplicação. Se a posse do imóvel, pelo devedor fiduciário, é derivada de um contrato firmado com o credor fiduciante, a resolução do contrato no qual ela encontra fundamento torna-a ilegítima, sendo possível qualificar como esbulho sua permanência no imóvel. 3. A consolidação da propriedade do bem no nome do credor fiduciante confere-lhe o direito à posse do imóvel. Negá-lo implicaria autorizar que o devedor fiduciário permaneça em bem que não lhe pertence, sem pagamento de contraprestação, na medida em que a Lei 9.514/97 estabelece, em seu art. 37-A, o pagamento de taxa de ocupação

apenas depois da realização dos leilões extrajudiciais. Se os leilões são suspensos, como ocorreu na hipótese dos autos, a lacuna legislativa não pode implicar a imposição, ao credor fiduciante, de um prejuízo a que não deu causa. 4. Recurso especial não provido.

Íntegra

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.155.716 - DF (2009/0159820-5)

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

Recorrente: Luiz Fernando Garcia Cotta e Outro

Advogado: Hebert da Silva Tavares e Outro(S)

Recorrido: Via Empreendimentos Imobiliários S/A

Advogado: Roberto Mariano de Oliveira Soares e Outro(S)

EMENTA: SFI - SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. LEI 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO FIDUCIANTE. CONSOLIDAÇÃO DO IMÓVEL NA PROPRIEDADE DO FIDUCIÁRIO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SUSPENSÃO. IRREGULARIDADE NA INTIMAÇÃO. PRETENSÃO, DO CREDOR, A OBTER A REINTEGRAÇÃO DA POSSE DO IMÓVEL ANTERIORMENTE AO LEILÃO DISCIPLINADO PELO ART. 27 DA LEI 9.514/97. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DA LEI.

1. Os dispositivos da Lei 9.514/97, notadamente seus arts. 26, 27, 30 e 37-A, comportam dupla interpretação: é possível dizer, por um lado, que o direito do credor fiduciário à reintegração da posse do imóvel alienado decorre automaticamente da consolidação de sua propriedade sobre o bem nas hipóteses de inadimplemento; ou é possível afirmar que referido direito possessório somente nasce a partir da realização dos leilões a que se refere o art. 27 da Lei 9.514/97.

2. A interpretação sistemática de uma Lei exige que se busque, não apenas em sua arquitetura interna, mas no sentido jurídico dos institutos que regula, o modelo adequado para sua aplicação. Se a posse do imóvel, pelo devedor fiduciário, é derivada de um contrato firmado

com o credor fiduciante, a resolução do contrato no qual ela encontra fundamento torna-a ilegítima, sendo possível qualificar como esbulho sua permanência no imóvel.

3. A consolidação da propriedade do bem no nome do credor fiduciante confere-lhe o direito à posse do imóvel. Negá-lo implicaria autorizar que o devedor fiduciário permaneça em bem que não lhe pertence, sem pagamento de contraprestação, na medida em que a Lei 9.514/97 estabelece, em seu art. 37-A, o pagamento de taxa de ocupação apenas depois da realização dos leilões extrajudiciais. Se os leilões são suspensos, como ocorreu na hipótese dos autos, a lacuna legislativa não pode implicar a imposição, ao credor fiduciante, de um prejuízo a que não deu causa.

4. 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 constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Massami Uyeda, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Dr(a). ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES, pela parte RECORRIDA: VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

Brasília (DF), 13 de março de 2012 (Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI, Relatora

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por LUIZ FERNANDO GARCIA COTTA e por TAIS AUGUSTO GARCIA COTTA objetivando impugnar acórdão exarado pelo TJ/DFT no julgamento de agravo de instrumento.

Ação: de Reintegração de Posse, ajuizada por VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A em face dos recorrentes, tendo como objeto imóvel por ela vendido aos réus mediante alienação fiduciária em garantia.

Tendo em vista a inadimplência dos recorridos desde agosto de 2007, a autora constituiu-os em mora mediante notificação e, sem pagamento, consolidou o imóvel em sua propriedade, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. Em seguida, estabeleceu datas para a realização de dois leilões extrajudiciais do bem, nos termos do art. 27, caput e §§, da referida Lei.

Alegando irregularidade em sua intimação acerca do procedimento, o réu LUIZ FERNANDO GARCIA COTTA, antes da possessória ajuizada por VIA EMPREENDIMENTOS, havia proposto outra ação, pelo procedimento ordinário, objetivando suspender os leilões extrajudiciais. Referida ação foi distribuída à 7ª Vara Cível de Brasília, DF (Processo nº 2008.01.1.143058-5). Nessa ação, o juízo deferiu medida liminar para, com base na irregularidade na intimação dos réus, suspender o leilão (fl. 623 a 624, e-STJ e, após, a fl. 699 a 700, e-STJ). Referido processo foi precedido por outro, ajuizado por TAIS AUGUSTO GARCIA COTTA com o mesmo objeto (processo nº 2008.01.1.140976-7, distribuído à 11ª Vara Cível do TJ/DFT).

Independentemente da realização do leilão, suspenso por decisão judicial, a VIA EMPREENDIMENTOS solicitou a reintegração da posse do bem na ação que deu origem a este recurso especial, motivando a controvérsia aqui discutida.

Medida liminar:deferida, após pedido de reconsideração (fl. 47, e-STJ).

Agravo de instrumento: interposto pelo ora recorrente. Os argumentos são os de que: (i) a realização dos leilões extrajudiciais consubstanciam condição para o pedido de reintegração de posse; (ii) o procedimento extrajudicial de venda dos imóveis não pode prosseguir na pendência de ação em que se discute o débito; (iii) o devedor ofereceu, para depósito, o valor que entende devido pelo imóvel.

Decisão:O TJ/DFT negou provimento ao agravo por decisão unipessoal do relator. Nessa decisão, o relator ponderou: (i) que o direito à reintegração de posse decorreria diretamente da norma do art. 30 da Lei 9.514/97; (ii) que a jurisprudência do TJ/DFT entende que a "discussão de valores em ações revisionais não impede a reintegração da posse; (iii) o depósito oferecido pelo recorrente foi indeferido em primeiro grau de jurisdição, por decisão mantida no TJ/DFT.

Acórdão:negou provimento ao agravo, mantendo a decisão unipessoal.

Recurso especial: interposto com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, pelos réus da ação possessória. Alega-se violação dos arts. 26, 27, 30 e 37-A da Lei 9.514/97, bem

como do art. 34 do DL 70/66, aplicável à matéria por força do art. 39, II, da mesma Lei 9.514/97 (fls. 791 a 801, e-STJ).

Admissibilidade: o recurso foi admitido na origem, por decisão da lavra do Des. Romão C. Oliveira (fls. 828 a 830).

Medida cautelar: ajuizada nesta sede, distribuída à minha relatoria sob o nº 15.590/DF. À época, deferi a medida liminar nos termos da seguinte ementa:

SFI - SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. LEI 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO FIDUCIANTE. CONSOLIDAÇÃO DO IMÓVEL NA PROPRIEDADE DO FIDUCIÁRIO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PRETENSÃO, DO CREDOR, A OBTER A REINTEGRAÇÃO DA POSSE DO IMÓVEL ANTERIORMENTE AO LEILÃO PÚBLICO DISCIPLINADO PELO ART. 27 DA LEI 9.514/97. IMPOSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DA LEI.

- À primeira leitura, o art. 30 da Lei 9.514/97 indica que o credor de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária pode solicitar a sua reintegração na posse, independentemente dos leilões públicos de que trata o art. 27 da Lei, desde que tenha promovido a consolidação de sua propriedade, nos termos do art. 26 da Lei.

- A análise sistemática da norma, contudo, leva a outra conclusão. Se o art. 37-A da Lei fixa a data dos leilões judiciais como marco inicial para o pagamento, pelo devedor, de taxa de ocupação, seria contraditório supor, antes desse momento, a ilicitude da sua posse.

- A possibilidade de purgação da mora até a data da alienação judicial vem somar-se aos argumentos em prol da interpretação da Lei 9.514/97 no sentido de que o imóvel somente deve ser desocupado pelo devedor-fiduciante após a realização dos leilões públicos.

Medida liminar deferida.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cinge-se a lide a estabelecer se há pretensão possessória em favor do credor por contrato de financiamento de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia, na hipótese em que tal pretensão é exercida depois da consolidação da propriedade do imóvel, mas antes dos leilões a que se refere o art. 27 da Lei 9.514/97.

Quando da decisão da MC 15.590/DF, deferi a medida liminar então requerida pelos recorrentes com os seguintes fundamentos:

Na hipótese dos autos, o requerente se insurge contra a interpretação dada, pelo TJ/DF, à conjugação das regras dos arts. 26, 27, 30 e 37-A da lei 9.514/97. Toda a discussão está centrada no momento em que deve ser determinada a reintegração do credor na posse do imóvel, na hipótese de inadimplemento da obrigação.

A arquitetura da Lei é a seguinte: O art. 26 disciplina que, uma vez constatada a mora do fiduciante no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, o credor-fiduciário deverá notificá-lo mediante o Cartório de Registro de Imóveis para purgá-la em 15 dias. Não purgada a mora, a propriedade do imóvel, antes transferida ao devedor-fiduciante, será consolidada em nome do credor-fiduciário.

A seguir, o art. 27 determina que, com a consolidação da propriedade em nome do credor, este deverá, no prazo de 30 dias, promover público leilão para a venda do bem. Dois leilões são realizados. O primeiro deles, terá como preço mínimo o montante da avaliação do imóvel. O segundo, 15 dias depois, terá como preço mínimo o valor da dívida mais despesas, seguro, tributos e demais encargos incidentes.

Por fim, o art. 30 da Lei disciplina que "é assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão (...), a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome."

Ou seja, todos esses atos: consolidação da propriedade, leilões públicos e reintegração na posse, são previstos, pela lei, numa seqüência lógica. Se tudo correr como determina a lei, em hipótese alguma a reintegração na posse do imóvel poderá ocorrer antes da realização dos leilões de que trata o art. 27.

Ocorre que no processo sob julgamento essa ordem não pôde ser obedecida. Por força de incorreta publicação dos editais, reconhecida pelo juízo de 1º grau, os leilões públicos que deveriam ser realizados em 30 e 45 dias contados do registro da consolidação da propriedade do imóvel, acabaram por não acontecer. E daí surgiu a questão: a reintegração na posse do imóvel, disciplinada pelo art. 30, pode ocorrer sem esses leilões?

A leitura isolada do art. 30 da Lei 9.514/97 indica que sim. Não há, nessa norma, em princípio, qualquer indicação de que a reintegração da posse do imóvel não deva ser deferida em favor de seu proprietário, independentemente da realização dos leilões.

Contudo, a Lei deve ser interpretada de maneira sistemática. Há duas disposições, como bem observado pelo requerente, que não podem deixar de ser levadas em consideração.

A primeira delas, é a do art. 37-A da Lei 9.514/97, que determina que "o fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel". O requerente argumenta que não há sentido em se deferir a reintegração de posse antes da realização dos leilões, se a própria lei fixa a data desses leilões como marco inicial para a exigibilidade da taxa de ocupação a ser paga pelo devedor-fiduciante. Antes disso, a taxa de ocupação não seria exigível justamente porque a posse do devedor, sobre o imóvel, não seria irregular.

A segunda dessas disposições é a norma contida no art. 34 do DL 70/66 que, disciplinando Cédula Hipotecária, determina que "é lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, totalizado de acordo com o artigo 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos (...)". Essa disposição é expressamente aplicável aos contratos regulados pela Lei 9.514/97 (art. 39, II). O argumento do requerente é o de que, se é possível a purgação da mora até o leilão, não há sentido em se autorizar a desocupação do imóvel antes disso. Não se pode amparar a família do devedor por um lado, e desampará-la por outro.

A matéria é complexa e demanda discussão mais aprofundada. Neste momento, porém, mediante o perfunctório exame que é possível fazer em sede cautelar, vislumbra-se aparência do direito em favor do requerente. De fato, não há qualquer norma, na Lei 9.514/97, que indique, de maneira expressa, ser possível desalojar o devedor-fiduciante antes do leilão público do imóvel. Ao contrário, a própria arquitetura da Lei, com seus prazos calculados e sobrepostos em um procedimento escalonado, indica que a desocupação do bem somente deverá ocorrer após a arrematação.

De todas as disposições, entretanto, a mais significativa é a do art. 37-A, da Lei 9.514/97. Se a própria lei estabelece, como marco inicial para a cobrança da taxa de ocupação, a data do leilão público, não há sentido em se interpretar a lei de modo a que o devedor seja obrigado a deixar o imóvel antes desse momento.

Nas contrarrazões deste recurso especial, a recorrida opõe-se à pretensão dos recorrentes com novos fundamentos. Para além da alegação de litigância de má-fé e de inépcia do recurso especial (Súmula 284/STF), o recorrido sustenta que "o espírito da Lei 9.514/97 visa conferir celeridade e efetividade ao credor-fiduciário" e que a consolidação do imóvel em nome do credor, sem a respectiva reintegração de sua posse sobre ele, seria providência inócua e sem sentido. Para o recorrido, o argumento de que "a Lei confere aos Recorrentes a possibilidade de purgar a mora até a data da alienação judicial do imóvel" é carente denexo, uma vez que, além de poderem arrematar o imóvel no leilão mesmo que destituídos da respectiva posse, nada leva a crer que os devedores venham, no futuro, a purgar uma mora que até este momento vêm ignorando.

Outrossim, a recorrida sustenta que "além de não receber pelo imóvel que está sendo utilizado pelos Recorrentes há dois anos, sem nenhum ônus, a Recorrida ainda está sendo obrigada a pagar os débitos de condomínio e os tributos", experimentando, com isso, significativo prejuízo. Por fim, sustenta que:

Sabe-se que a posse do devedor-fiduciante decorre da relação fiduciária e é exercida como consequência natural dessa relação, só sendo admitida, por isso mesmo, enquanto adimplente o devedor-fiduciante. Ao romper-se a relação fiduciária por inexecução culposa do devedor-fiduciante, sua posse deixa de existir a justo título, de modo que a recusa à restituição do imóvel caracteriza esbulho, motivando assim a ação de reintegração da posse.

Para solução da questão, é necessário que se tenha em vista que só há sentido numa disputa possessória quando se está diante da afirmação de duas posses, cada uma com o seu respectivo fundamento de fato e de direito. A posse dos recorrentes sobre o imóvel discutido foi adquirida por ato inter vivos, consubstanciado na compra e venda com alienação fiduciária em garantia. O imóvel, a partir desse contrato, ingressou em sua esfera jurídica, de modo que, com fundamento nos direitos decorrentes desse instrumento, os recorrentes exerceram seu poder de fato sobre o imóvel discutido. A aquisição da posse, portanto, é derivada.

Com a inadimplência, o credor, aqui recorrido, inaugurou os procedimentos para a retomada do bem, previstos na Lei nº 9.514/97, constituindo em mora o devedor e, ato contínuo, consolidando em seu nome a propriedade do bem, nos termos do art. 26, §1º a 7º, da Lei 9.514/97. Ao fazê-lo, o recorrido resolveu o contrato que fundamentara a posse do imóvel pelos recorrentes, de modo que o fundamento jurídico dessa posse se esvaiu.

Vê-se, portanto, que não há, na hipótese dos autos, a disputa da posse sobre o bem fundamentada em situações de fato autônomas. A posse, pelos recorrentes, decorria do contrato que estes haviam firmado com o próprio recorrido. Resolvido esse contrato, o fundamento de seu poder de fato sobre o bem desapareceu.

Diante desse panorama, não há como manter o que restou decidido por ocasião da apreciação da medida liminar deferida nos autos da MC 15.590/DF. De fato há, como ponderei naquela oportunidade, diversos dispositivos na Lei 9.514/97 cuja interpretação conjugada levam a uma situação de dúvida acerca do direito aplicável. Por um lado, a Lei pode atribuir ao credor-fiduciário a propriedade do bem nas hipóteses de inadimplência em um momento (ausência de purgação da mora no prazo legal), mas estabelece a cobrança de taxa de ocupação apenas em momento posterior (a partir das datas dos leilões).

A solução da dúvida, contudo, não pode se dar em um sentido contrário ao que recomenda a lógica jurídica. Resolvido o contrato do qual emergia o fundamento da posse derivada, esta retorna ao seu antigo titular, podendo-se interpretar a permanência do antigo possuidor no bem como um ato de esbulho.

O argumento utilizado pelos recorrentes, de que a ausência de previsão de cobrança, pela Lei, de taxa de ocupação do bem antes da realização dos leilões judiciais, em lugar de militar em favor de sua pretensão, na verdade milita em sentido contrário a ela. A ausência de previsão para a cobrança dessa taxa só faz com que a injustiça da permanência dos devedores no imóvel seja maior: o bem não se encontra mais em sua propriedade; o fundamento de sua posse desapareceu; e ainda assim, caso mantidas as conclusões da medida liminar anteriormente deferida, eles poderão permanecer, a título gratuito, residindo no imóvel.

À questão levantada pelos recorrentes, acerca de que destino deve ser dado ao imóvel entre o prazo da consolidação da propriedade em nome do credor-fiduciante, e a data dos leilões judiciais, a resposta é simples: deve ser dado ao imóvel sua natural destinação econômica. A permanência daquele que promoveu esbulho do bem no imóvel não atende a essa destinação.

Forte nessas razões, conheço do recurso especial e nego-lhe provimento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO

TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2009/0159820-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.155.716/DF

Números Origem: 20090020040794 20090110210720

PAUTA: 13/03/2012 – JULGADO: 13/03/2012

Relatora: Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão: Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República: Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretária: Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE: LUIZ FERNANDO GARCIA COTTA E OUTRO

ADVOGADO: HEBERT DA SILVA TAVARES E OUTRO(S)

RECORRIDO: VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADO: ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES, pela parte RECORRIDA: VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Massami Uyeda, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

(D.J.E. de 22.03.2012)