

# GARANTIAS EM FOCO

## #3

CESCON  
BARRIEU

## STJ REALIZOU AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A POSSIBILIDADE DE PENHORA, NA EXECUÇÃO DE CRÉDITO CONDOMINIAL, DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

No início do mês de junho, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (“STJ”) realizou audiência pública para discutir a viabilidade de penhorar, na execução de débitos condominiais, imóveis garantidos por alienação fiduciária.

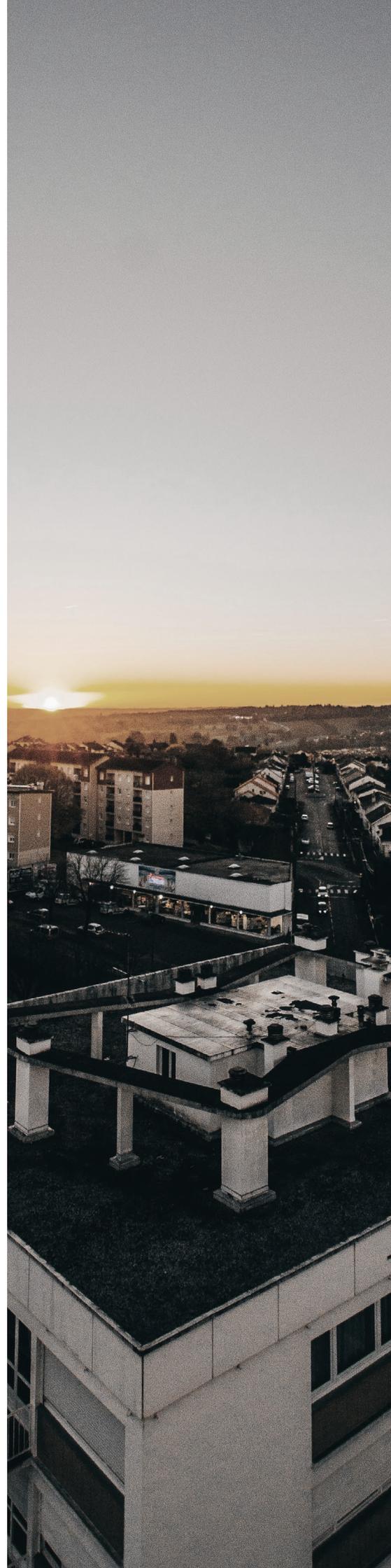
O objetivo é pacificar o tema no STJ. De um lado, a Terceira Turma do STJ entende que o condomínio não pode penhorar imóvel garantido por alienação fiduciária. Por outro lado, a Quarta Turma do STJ recentemente admitiu que isso seria possível.

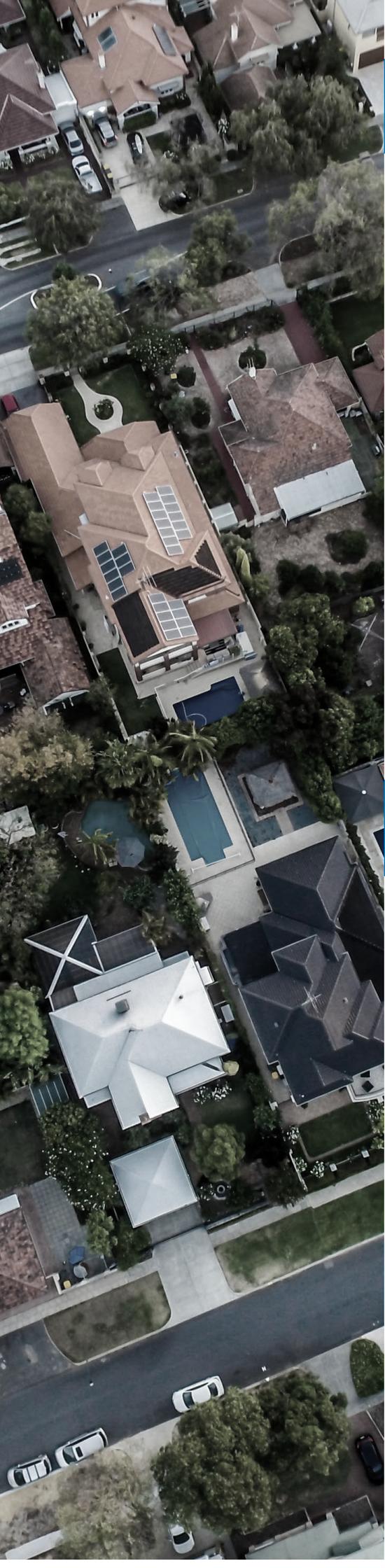
A audiência pública contou com a presença de diversos especialistas:

**(i)** os representantes da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, da Associação Nacional da Advocacia Condominial, do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Edifícios em Condomínios Residenciais e Comerciais do Estado de Pernambuco registraram que a penhora do imóvel para pagamento das dívidas condominiais deveria ser admitida, considerando a natureza propter rem da dívida condominial; e

**(ii)** os representantes da Federação Brasileira de Bancos, da Caixa Econômica Federal, da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança registraram que a penhora do imóvel para pagamento das dívidas condominiais não deveria ser admitida – apenas os direitos que recaem sobre o imóvel garantido fiduciariamente – sob pena de comprometer o crescimento do crédito imobiliário, que atingiu o patamar de R\$ 1 trilhão de saldo em fevereiro de 2024.

A expectativa é que, concluída a audiência pública, os Ministros da Segunda Seção sigam pela unificação da jurisprudência.





## ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS FORA NO ÂMBITO DO SFI E DO SFH EXIGE INSTRUMENTO PÚBLICO

O artigo 38 da Lei n.º 9.514/1997 prevê que os atos e contratos que visam à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis podem ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

No entanto, após pedido administrativo de providências, o Conselho Nacional de Justiça (“CNJ”) decidiu que os contratos de alienação fiduciária de bens imóveis e atos conexos somente poderão ser celebrados por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário, do Sistema Financeiro Habitacional ou pelas cooperativas de crédito. Para o CNJ, apenas esses entes estariam contemplados pela autorização prevista no artigo 38 da Lei n.º 9.514/1997.

O CNJ considerou que não há legislação específica que tenha revogado a essencialidade da escritura pública para validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, prevista no artigo 108 do Código Civil.

Ao final, foi expedido Provimento para alterar o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ com o objetivo de dispor sobre a forma do contrato de alienação fiduciária de bens imóveis.

## POSSIBILIDADE DE PENHORA ONLINE NAS CONTAS BANCÁRIAS DE EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Após o credor extraconcursal pleitear a realização de penhora online nas contas bancárias de empresa em recuperação judicial, o juiz da ação de execução determinou que caberia ao juiz da Recuperação Judicial apurar a possibilidade da constrição.

O Tribunal de Justiça de São Paulo (“TJSP”) reformou a decisão, autorizando imediatamente a realização de penhora online, uma vez que “a competência do juízo da recuperação judicial relativamente a constrições havidas em execuções de crédito extraconcursal limita-se àquelas que recaiam sobre bens de capital”, nos termos do artigo 6º, §7º-A, da Lei n.º 11.101/2005.

Nesse sentido, o TJSP autorizou a realização de penhora online, considerando que dinheiro não é bem de capital.

Isso porque o Superior Tribunal de Justiça definiu o conceito de bem de capital como (i) “bem corpóreo (móvel ou imóvel) utilizado no processo produtivo da empresa e que se encontra em sua posse” e (ii) “tangíveis de produção, como prédios, máquinas, equipamentos, ferramentas e veículos, entre outros empregados, direta ou indiretamente, na cadeia produtiva da recuperanda”.

O recente julgamento reforça o entendimento das Câmaras Especializadas de Direito Empresarial do TJSP e traz maior segurança aos credores extraconcursais na utilização de medidas executivas para a satisfação de seus créditos.

## **IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA TAMBÉM SE APLICA AO IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

A jurisprudência já consolidou o entendimento de que o imóvel objeto de alienação fiduciária somente pode ser penhorado pelo próprio credor fiduciário. Caberia aos demais credores penhorar os direitos que recaem sobre o imóvel.

Isso porque o registro da alienação fiduciária transfere a propriedade resolúvel ao credor fiduciário, nos termos do artigo 22 da Lei n.º 9.514/1997.

Recentemente, o Tribunal de Justiça de São Paulo (“TJSP”) indeferiu o pedido de penhora realizada pelo próprio credor fiduciário sob o fundamento de que o imóvel residencial do devedor é impenhorável, ainda que tenha sido dado em alienação fiduciária, nos termos do artigo 1º da Lei n.º 8.009/1990. O TJSP também decidiu que os direitos que o devedor fiduciário detém sobre o imóvel dado em alienação fiduciária também são, nesse caso, impenhoráveis.

O Projeto de Lei n.º 4.188/2021 (“PL”), que deu ensejo ao Marco Legal das Garantias, traria novos rumos à (im)penhorabilidade do bem de família, uma vez que o texto original do PL permitia a penhora do bem de família oferecido em garantia fiduciária às instituições financeiras. No entanto, essa previsão foi rejeitada pela Câmara dos Deputados.

O posicionamento do TJSP deverá ser levado em consideração pelas instituições financeiras no momento da concessão de crédito à pessoa física, uma vez que, em caso de inadimplemento, o imóvel residencial não poderá ser executado.

## **IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NÃO PRECISA PASSAR POR NOVA AVALIAÇÃO PARA SER LEVADO A LEILÃO JUDICIAL**

Posteriormente à penhora do imóvel dado em alienação fiduciária, o juiz da execução determinou a avaliação do imóvel para que pudesse ser levado a leilão judicial.

O Tribunal de Justiça de São Paulo (“TJSP”) decidiu que a avaliação judicial do imóvel seria desnecessária, uma vez que o contrato de alienação fiduciária prevê os “valores para o caso de leilão público em estrita concordância com os ditames legais e anuência das partes na ocasião em que firmaram o contrato objeto da execução”, nos termos do artigo 24, inciso VI, da Lei n.º 9.514/1997.

O TJSP também considerou a inexistência de “qualquer indicação efetiva de eventual erro ou subestimativa quanto ao valor do bem” que justificasse a realização de avaliação judicial.

O posicionamento do TJSP traz celeridade para a recuperação do crédito, além de atender ao princípio da liberdade de contratação entre particulares.





## **APÓS A CONSOLIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL, O CREDOR FIDUCIÁRIO PODE DISPOR DO BEM MÓVEL, SEM PRECISAR AGUARDAR O JULGAMENTO DEFINITIVO DA AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO**

Posteriormente ao inadimplemento das obrigações contratuais, determinada instituição financeira promoveu ação judicial com o objetivo de buscar e apreender os veículos dados em alienação fiduciária.

Concedida e efetivada a busca e apreensão, o Juiz determinou ao credor fiduciário que “se abstenha de alienar os referidos veículos a terceiros até o trânsito em julgado”.

Em sede recursal, o Tribunal de Justiça de São Paulo (“TJSP”) decidiu que, após consolidação da propriedade, o credor fiduciário passa a ter a propriedade plena do bem, podendo usar, fruir e dispor do bem, nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

O TJSP consignou que, mesmo que a ação de busca e apreensão seja julgada improcedente, a alienação do bem pelo credor fiduciário não trará prejuízo ao devedor fiduciante. Isso porque, nessa hipótese, o credor fiduciário deverá arcar com multa em favor do devedor equivalente a 50% do valor financiado, além de ficar sujeito à apuração de sua responsabilidade em ação de perdas e danos.

## **INTERRUPÇÃO E RETOMADA DO PRAZO PRESCRICIONAL EM BUSCA E APREENSÃO DE BEM MÓVEL**

O Superior Tribunal de Justiça (“STJ”) decidiu que a citação do devedor, em ação de busca e apreensão de bem móvel objeto de alienação fiduciária, é capaz de interromper o prazo prescricional para a propositura da ação de execução.

Isso porque, nos termos do artigo 202, inciso V, do Código Civil, o prazo prescricional pode ser interrompido, uma única vez, por qualquer ato judicial que constitua o devedor em mora.

O STJ acrescentou que o prazo prescricional “volta a correr apenas com o trânsito em julgado da ação que o interrompeu”, nos termos do parágrafo único do artigo 202 do Código Civil.



## CONTATO

**Esther Kagan Slud**

[esther.slud@cesconbarrieu.com.br](mailto:esther.slud@cesconbarrieu.com.br)

**Amanda Arêas**

[amanda.areas@cesconbarrieu.com.br](mailto:amanda.areas@cesconbarrieu.com.br)

**Maurício Santos**

[mauricio.santos@cesconbarrieu.com.br](mailto:mauricio.santos@cesconbarrieu.com.br)

**Vinicius da Silva Martins**

[vinicius.martins@cesconbarrieu.com.br](mailto:vinicius.martins@cesconbarrieu.com.br)

**Felipe Sanches Figueiredo**

[felipe.figueiredo@cesconbarrieu.com.br](mailto:felipe.figueiredo@cesconbarrieu.com.br)