



GARANTIAS
EM FOCO
#1



CESCON
BARRIEU

RENÚNCIA À GARANTIA FIDUCIÁRIA DEVE SER EXPRESSA

No início de 2024, o Tribunal de Justiça de São Paulo (“TJSP”) decidiu, em pelo menos 5 oportunidades, que apenas a renúncia expressa à garantia fiduciária é capaz de impedir que o credor execute judicial ou extrajudicialmente tal garantia.

- ◆ O TJSP decidiu, em um caso, que o fato de o credor fiduciário declarar interesse no recebimento do seu crédito por meio das condições estabelecidas no plano de recuperação judicial da devedora fiduciária não implica renúncia à garantia fiduciária. Assim, não deve ser realizada a baixa do ônus que recai sobre o imóvel garantido em alienação fiduciária.
- ◆ Já em outros casos, o TJSP decidiu que a mera propositura de ação de conhecimento ou execução contra o devedor não caracteriza renúncia à garantia fiduciária, pois é uma faculdade do credor.

A conclusão apresentada nesses julgamentos traz maior segurança jurídica ao credor fiduciário, permitindo que ele utilize as vias processuais para recebimento de seu crédito sem que isso configure renúncia à garantia contratada.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL É EFICAZ AINDA QUE NÃO TENHA SIDO REGISTRADA

O Superior Tribunal de Justiça (“STJ”) decidiu recentemente que o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel é válido e produz pleno efeito entre as partes, independentemente do registro.

De acordo com o STJ, o registro no Registro de Imóveis é pressuposto para a consolidação da propriedade em nome do credor e, portanto, para início do procedimento de execução extrajudicial, implicando custo com emolumentos que não se fará necessário caso a obrigação seja adimplida nos termos e no prazo previstos no contrato.

Assim, decidiu o STJ que a ausência de registro não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão do contrato por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão.



GARANTIAS
EM FOCO

NATUREZA DO CRÉDITO GARANTIDO POR CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS FUTUROS

No mês de janeiro de 2024, ainda, o TJSP aplicou solução distinta para situações idênticas.

A discussão diz respeito à classificação, na recuperação judicial, de crédito garantido fiduciariamente por direitos creditórios (recebíveis) futuros, ainda não performados.

No Primeiro Julgado, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do TJSP decidiu que apenas o crédito garantido por recebíveis já performados até a data do pedido de recuperação judicial deve ser considerado extraconcursal, não se sujeitando aos efeitos da recuperação judicial. Assim, concluiu que o crédito garantido por recebíveis que não tenham sido performados até a data do pedido de recuperação judicial deveria ser sujeito ao concurso de credores, na qualidade de crédito quirografário.

Já no Segundo Julgado, a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do TJSP decidiu que o fato de os recebíveis não terem sido performados antes do pedido de recuperação judicial não retira a eficácia da garantia fiduciária. Assim, concluiu que o crédito deveria ser integralmente excluído da recuperação judicial, independentemente da data em que foram ou serão performados os direitos creditórios objeto da garantia fiduciária.

O STJ, por sua vez, compartilha do posicionamento estabelecido no Segundo Julgado, inclusive em julgamento recente sobre a matéria.

CONDOMÍNIO NÃO PODE PENHORAR IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O TJSP decidiu que (i) o Condomínio possui preferência sobre o crédito detido pelo credor fiduciário, considerando a natureza propter rem do crédito, mas que, ainda assim, (ii) o Condomínio não pode penhorar o imóvel garantido por alienação fiduciária, que deu origem à dívida, mas apenas os direitos que recaem sobre o imóvel.

Isso porque a penhora do imóvel garantido por alienação fiduciária acarretaria constrição de bem de terceiro, uma vez que a alienação fiduciária implica a transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário, nos termos do artigo 22 da Lei nº 9.514/1997.

UNIÃO DOS OFICIAIS E A ASSOCIAÇÃO DOS MAGISTRADOS QUESTIONAM NO STF **A VALIDADE DAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS APRESENTADAS PELO MARCO LEGAL DAS GARANTIAS**

A União dos Oficiais de Justiça do Brasil (“Unioficiais”) propôs ação no Supremo Tribunal Federal (“STF”) contra a busca e apreensão de bens móveis (dentre eles veículos) sem ordem judicial, tal como previsto na lei 14.711/23, conhecida como Marco Legal das Garantias.

A Associação dos Magistrados Brasileiros (“AMB”) também propôs ação no STF, que, além de questionar a busca e apreensão de bens móveis, também impugna outras duas novidades trazidas pelo Marco Legal das Garantias: (i) excussão extrajudicial da hipoteca e (ii) constituição de concurso de credores na execução extrajudicial da garantia imobiliária.

Por meio das ADIns, a Unioficiais e a AMB alegam que os atos de execução extrajudicial (dentre eles a busca e apreensão, a excussão da hipoteca e o concurso de credores) violam a cláusula de reserva de jurisdição e podem representar um risco para os direitos e garantias individuais, tais como o direito ao devido processo legal e a inviolabilidade do domicílio, consagrados na Constituição Federal.

Ambos os processos foram distribuídos ao ministro Dias Toffoli em fevereiro de 2024.



GARANTIAS
EM FOCO



CONTATO

Esther Kagan Slud

esther.slud@cesconbarrieu.com.br

Vinicius da Silva Martins

vinicius.martins@cesconbarrieu.com.br

Felipe Sanches Figueiredo

felipe.figueiredo@cesconbarrieu.com.br

GARANTIAS
EM FOCO