

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

Processo: **APELAÇÃO CÍVEL - 0802468-20.2023.8.20.5124**

Polo ativo **SIARA LOCADORA DE VEICULOS LTDA - ME**

Advogado(s): **DIOGO ARAUJO DE CARVALHO, JAIDSON CUNHA DE ALBUQUERQUE**

Polo passivo **PARQUE ARCOVERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e outros**

Advogado(s): **DIOGO PINTO NEGREIROS**

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINARES. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE E INOVAÇÃO RECURSAL. REJEIÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308 DO STJ. AUSÊNCIA DE BOA-FÉ DA ADQUIRENTE. IMPOSSIBILIDADE DE TRANSMISSÃO PLENA DA PROPRIEDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido de adjudicação compulsória formulado pela apelante, sob o fundamento de que os imóveis adquiridos estavam gravados com alienação fiduciária em favor da Companhia Hipotecária Brasileira (CHB) antes da celebração do contrato de promessa de compra e venda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a alienação fiduciária registrada anteriormente impede a adjudicação compulsória dos imóveis adquiridos pela apelante; e (ii) estabelecer se a Súmula 308 do STJ se aplica ao caso concreto.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A alienação fiduciária constitui direito real de garantia que impede a transmissão plena da propriedade ao comprador enquanto não houver a quitação da dívida original, conforme dispõe a Lei nº 9.514/1997.
4. A Súmula 308 do STJ trata especificamente da ineficácia da hipoteca perante adquirentes de imóveis, não sendo aplicável ao caso, pois a alienação fiduciária possui regime jurídico distinto.
5. A boa-fé do adquirente é essencial para eventual afastamento dos efeitos da alienação fiduciária, sendo inviável reconhecer essa condição no caso concreto, pois a apelante, empresa atuante no ramo da construção civil, possuía conhecimento técnico para diligenciar sobre a existência de gravames incidentes sobre os imóveis antes da aquisição.
6. O art. 1.245 do Código Civil estabelece que a propriedade de bem imóvel somente se transfere com o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, o que não ocorreu na hipótese.
7. Em razão do desprovimento do recurso, os honorários advocatícios são majorados nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A alienação fiduciária registrada anteriormente impede a adjudicação compulsória do imóvel enquanto não quitada a dívida original.
2. A Súmula 308 do STJ não se aplica aos casos de alienação fiduciária, que possui regime jurídico distinto da hipoteca.

3. A ausência de boa-fé do adquirente, especialmente quando se trata de pessoa jurídica atuante no mercado imobiliário, inviabiliza o afastamento dos efeitos da alienação fiduciária.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.245; CPC, art. 85, § 11; Lei nº 9.514/1997.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 308.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima nominadas, ACORDAM os Desembargadores que integram a Segunda Câmara Cível deste Egrégio Tribunal de Justiça, em Turma, por unanimidade de votos, rejeitar as preliminares suscitadas nas contrarrazões e, no mérito, conhecer do recurso de apelação e negar-lhe provimento, nos termos do voto do relator, parte integrante deste acórdão.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por SIARA EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA. contra a sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Parnamirim/RN, que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial da ação de adjudicação compulsória ajuizada em desfavor de PARQUE ARCOVERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA – CHB, condenando a parte autora, ora apelante, em custas processuais e em honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Na sentença (ID 27118783), o Juízo *a quo* registrou que a parte autora celebrou promessa de compra e venda dos lotes 404, 405 e 406 do Loteamento Parque Arcoverde com a PARQUE ARCOVERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em março de 2021, com pagamento integral do preço ajustado. Contudo, ao buscar a transferência da titularidade dos bens, verificou que os imóveis estavam vinculados a um contrato de alienação fiduciária firmado entre a PARQUE ARCOVERDE e a CHB – COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA em 2015.

O Juízo de origem destacou que, nos termos da legislação aplicável, a propriedade dos bens alienados fiduciariamente pertence ao credor fiduciário até a quitação da obrigação. Portanto, entendeu que a apelante não poderia exigir a transferência do imóvel sem comprovar que a obrigação fiduciária foi devidamente quitada.

Ainda, ressaltou que a Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, frequentemente invocada em casos de disputa de titularidade de imóveis hipotecados ou alienados fiduciariamente, não se aplica ao caso concreto. Isso porque a parte apelante não se enquadra como adquirente de boa-fé, visto que é uma empresa do ramo da construção civil e deveria ter adotado as diligências necessárias para verificar a existência de ônus sobre os bens antes da celebração do contrato.

O Juízo também enfatizou que a boa-fé do adquirente deve ser demonstrada para afastar a eficácia da alienação fiduciária, e que a parte autora, por ser uma empresa do setor imobiliário, tinha a obrigação de consultar os registros públicos antes de firmar qualquer compromisso de compra e venda.

Dessa forma, entendeu que a inobservância de tal cautela resultou no entendimento de que a parte autora assumiu os riscos do negócio jurídico firmado.

Em suas razões (ID 27118788), o apelante afirmou que firmou contrato de promessa de compra e venda dos lotes 404, 405 e 406, tendo quitado integralmente o preço ajustado, mas não conseguiu registrar os imóveis em seu nome porque estes estavam vinculados a CHB.

Alegou que o contrato firmado entre PARQUE ARCOVERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e a CHB não se tratava de alienação fiduciária, mas sim de um

contrato de cessão de créditos imobiliários, de modo que a posse do imóvel permanecia com a PARQUE ARCOVERDE, sendo esta responsável pela outorga da escritura definitiva.

Aduziu que a Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça deveria ser aplicada ao caso, pois a existência de um contrato de cessão não poderia impedir a adjudicação compulsória dos imóveis.

Sustentou que o Juízo de origem não analisou corretamente a distinção entre contrato de alienação fiduciária e cessão de créditos e que a decisão deveria ser reformada para determinar a adjudicação dos imóveis em favor da apelante.

Requeru, ao final, que seja conhecido e provido o presente recurso de apelação para que seja reformada a sentença recorrida, julgando-se procedentes os pedidos formulados na inicial.

Em suas contrarrazões (ID 27118794), a COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA – CHB suscitou preliminares de não conhecimento do recurso, por inovação recursal, sob o fundamento de que a tese de cessão de créditos não foi arguida na petição inicial, e de violação ao princípio da dialeticidade, aduzindo que o apelante não impugnou especificamente os fundamentos da sentença.

No mérito, afirmou que o contrato celebrado entre as partes caracterizava uma alienação fiduciária regularmente registrada, e que a Súmula 308 do STJ não se aplicava ao caso, pois a apelante não poderia ser considerada adquirente de boa-fé.

Requeru, por fim, o desprovimento do recurso e a manutenção da sentença.

Intimada, a 8ª Procuradoria de Justiça declinou de sua intervenção no feito, sob o fundamento de que a “matéria posta no recurso não se vislumbra a necessidade de intervenção do Ministério Público, na qualidade de fiscal da lei, pois carente de interesse público ou socialmente relevante e em cuja demanda figuram partes civilmente capazes devidamente representadas”. (Id 28257407).

É o relatório.

VOTO

Com relação à preliminar de ausência de regularidade formal, pressuposto extrínseco de admissibilidade do recurso, suscitada em ambas contrarrazões das apelações, há de se observar que não houve violação ao princípio da dialeticidade recursal por nenhum dos litigantes, havendo sido impugnados os fundamentos da sentença, inexistindo, assim, a hipótese prevista no art. 932, inciso III, do Código de Processo Civil, pelo que rejeito a referida preliminar.

Quanto à preliminar de não conhecimento do recurso, por inovação recursal, entendo que ela há de ser igualmente rejeitada, posto que não houve alteração dos fatos narrados na inicial, havendo, tão somente, uma outra abordagem do direito posto em análise durante toda a instrução processual, motivo pelo qual rejeito a referida preliminar.

Feitos esses registros, presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço da apelação. Com efeito, evidencia-se o cabimento do recurso, a legitimação para recorrer, o interesse recursal, a inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer, bem como a tempestividade, a regularidade formal, havendo sido recolhido o preparo recursal.

Em que pesem os fundamentos expostos nas razões do presente recurso de apelação, há de ser mantida a sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Parnamirim, que julgou improcedente o pedido de adjudicação compulsória formulado pela parte apelante.

O Juízo *a quo* fundamentou a improcedência do pedido inicial sob o argumento de que, embora tenha sido celebrado contrato de promessa de compra e venda entre a apelante e a empresa Parque Arcoverde Empreendimentos Imobiliários Ltda, os imóveis em questão estavam gravados com alienação fiduciária em favor da Companhia Hipotecária Brasileira (CHB) desde 2015, antes mesmo da aquisição feita pela apelante.

A Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que

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.

Todavia, conforme bem destacado na sentença recorrida, no presente caso não se trata de hipoteca, mas sim de alienação fiduciária, cujo regime jurídico difere do previsto para os contratos de garantia hipotecária.

Ademais, a jurisprudência vem admitindo a inaplicabilidade da Súmula 308 do STJ a casos análogos, quando ausente a boa-fé do adquirente, especialmente quando se trata de pessoa jurídica que atua no ramo da construção civil, conforme se verifica nos autos.

A parte apelante, ao pleitear a tutela de urgência, declarou que é construtora de pequeno porte e que encontra-se sem poder construir e pôr à venda os imóveis adquiridos, evidenciando, portanto, que possui experiência e conhecimento técnico no mercado imobiliário. Desse modo, caberia à empresa diligenciar no sentido de verificar a existência de eventuais gravames incidentes sobre os imóveis antes de formalizar o contrato de compra e venda.

Sabe-se que, no Brasil, a propriedade de bem imóvel somente se adquire com o registro do título aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsto no art. 1.245 do Código Civil.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Dessa forma, não há como reconhecer a pretensão da apelante **de adjudicação compulsória**, uma vez que a alienação fiduciária registrada em favor da CHB constitui um direito real de garantia que impede a transmissão plena da propriedade ao comprador sem a quitação da dívida original, nos termos da Lei 9.514/1997.

Considerando, pois, tudo o que dos autos consta, rejeito as preliminares suscitadas nas contrarrazões recursais, de ausência de regularidade formal, pressuposto extrínseco de admissibilidade do recurso, uma vez que não houve violação ao princípio da dialeticidade recursal e de não conhecimento do recurso por inovação recursal e, no

mérito, conheço do apelo e nego-lhe provimento, nos termos da fundamentação supra.

Em virtude do desprovimento do recurso, majoro os honorários advocatícios fixados no primeiro grau em 2% (dois por cento), nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como voto.

Natal/RN, data da assinatura no sistema.

JUIZ CONVOCADO ROBERTO GUEDES

RELATOR

18

Natal/RN, 17 de Março de 2025.