RECURSO ESPECIAL Nº 1.781.273 - SP (2018/0305158-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	TERRAS DE BRAGANCA PARTICIPACOES LTDA
RECORRENTE	:	PROPERTY BRASIL S.A
RECORRENTE	:	RIOFORTE INVESTIMENT HOLDING BRASIL EIRELI
ADVOGADOS	:	FLÁVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO E OUTRO(S) - SP256441A CLAUDIA MAZITELI TRINDADE - SP150902 TOMAS DE SAMPAIO GOES MARTINS COSTA - SP375007 GABRIEL ROCHA BARRETO - SP294457
RECORRIDO	:	BANCO PINE S/A
ADVOGADOS	:	MIGUEL PEREIRA NETO E OUTRO(S) - SP105701 RODRIGO BENEVIDES DE CARVALHO - SP139494 JEFFERSON DIAS MICELI - SP173635 LUIZ GUSTAVO FRIGGI RODRIGUES - SP163631 TATIANA APARECIDA MUNHOZ - SP249350 EDUARDO HENRIQUE MARTINS DE OLIVEIRA - SP286529

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE ESCRITURA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA A CONTRATO DE EMPRÉSTIMO. SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO.

1. Cuida-se, na origem, de ação de revisão de escritura de alienação fiduciária de imóveis, firmada em garantia de contrato de empréstimo.
2. Devidamente analisadas as questões de mérito, e fundamentada corretamente a sentença, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por TERRAS DE BRAGANCA PARTICIPACOES LTDA, PROPERTY BRASIL S.A e

RIOFORTE INVESTIMENT HOLDING BRASIL EIRELI, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 22/06/2018.

Concluso ao gabinete em: 04/12/2018.

Ação: de revisão de pacto de alienação fiduciária de imóveis em garantia a contrato de empréstimo, ajuizada pelas recorrentes em face de BANCO PINE S/A. Segundo alegado na inicial, a autora PROPERTY celebrou com o réu um contrato de empréstimo, com emissão de cédula de crédito bancário, garantido por meio de alienação fiduciária de 26 imóveis da autora TERRAS DE BRAGANCA. Afirmam que, apesar do pagamento parcial do débito, que foi reduzido para R$ 9.819.296,13, não houve a liberação proporcional das garantias, que totalizam o montante de R$ 34.974.000,00, correspondendo cada imóvel a R$ 769.230,76. Requerem, ao final, a revisão da escritura de alienação fiduciária, *"para que seja estabelecida a manutenção de apenas 8 (oito) imóveis como garantia (...), a serem indicados pelo próprio Banco Requerido"* (e-STJ fls. 624/625).

Sentença: julgou improcedente o pedido, condenando os autores, ora recorrentes, ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em R$ 10.000,00.

Acórdão: por maioria, negou provimento à apelação interposta pelas recorrentes, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fl. 963):

> "Apelação. Ação revisional. Alienação fiduciária de imóveis. Inadimplemento incontroverso. Negócio jurídico celebrado entre partes capazes, inexistindo desequilíbrio contratual ou onerosidade excessiva que justifique a revisão do contrato. Garantia. Indivisibilidade. Artigo 1.421 do Código Civil. Valor residual que deverá ser restituído pelo credor, caso o valor obtido com a venda dos imóveis seja superior ao da dívida, sob pena de enriquecimento indevido. Sentença mantida. Recurso improvido".

Embargos de declaração: opostos pelas recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 489, § 1º, III, do

CPC/15, 1.421 do CC/02, 24, VI e VII, da Lei 9.514/97. Sustenta que: *(i)* a sentença é nula, porquanto carece de fundamentação; *(ii)* o acórdão se baseou na premissa equivocada de que o objetivo das recorrentes seria a redução da garantia, quando, em verdade, a pretensão é de impedir que o recorrido desrespeite o limite da garantia fixado na cláusula 3 do 1º aditamento à escritura de alienação fiduciária; *(iii)* ainda que o objetivo fosse a simples redução da garantia, *"não se pode tratar como absoluto o princípio da indivisibilidade da garantia"*, que deve ser ponderado com o princípio da função social do contrato.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso especial, atribuindo-lhe efeito suspensivo.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Julgamento: aplicação do CPC/2015.

- Da violação do art. 489 do CPC/2015

Devidamente analisadas as questões de mérito, e fundamentada suficientemente a sentença, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/2015.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não decidiu acerca do art. 24, VI e VII, da Lei 9.514/97, indicado como violado. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível quanto ao ponto.

Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

- Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à

pactuação de um "valor-limite" que cada um dos imóveis garante da dívida, bem como quanto à caracterização de excesso de garantia, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, III e IV, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO, cassando o efeito suspensivo que havia sido deferido pelo Tribunal *a quo*.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em R$ 15.000,00 (e-STJ fl. 969) para R$ 18.000,00.

Por derradeiro, previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 19 de fevereiro de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora