TutPrv no RECURSO ESPECIAL Nº 1.804.252 - DF (2019/0077566-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
REQUERENTE	:	BRB BANCO DE BRASILIA SA
ADVOGADOS	:	DURVAL GARCIA FILHO E OUTRO(S) - DF016966
		PAULA JULIANA PEREIRA VIEIRA - DF034707
REQUERIDO	:	ORLEY GAVIAO GONZAGA DE CASTRO FILHO
ADVOGADO	:	LARISSA PIRES DE AZEVEDO E OUTRO(S) - DF045289
INTERES.	:	RIO AMAZONAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADO	:	JACKSON SARKIS CARMINATI - DF029443

DECISÃO

Esta medida de urgência foi requerida por BRB - BANCO DE BRASÍLIA objetivando, conforme consta na própria petição apresentada, que seja concedido *efeito suspensivo ao recurso especial já interposto* (e-STJ, fl. 359).

Infere-se dos autos que ORLEY GAVIÃO GONZAGA DE CASTRO FILHO (ORLEY) propôs ação contra RIO AMAZONAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (RIO AMAZONAS) e o BRB, visando a condenação de ambos para outorgar as escrituras definitivas das unidades imobiliárias que adquiriu.

Para tanto, sustentou que embora tenha cumprido sua obrigação, não recebeu os aludidos documentos em razão de gravame de alienação judiciária junto ao BRB.

O Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal julgou procedentes os pedidos, o que motivou a interposição de apelação.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios negou provimento ao recurso do BRB, tendo o julgado a seguinte ementa:

> *APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONEXÃO. INOCORRÊNCIA.*
> *CERCEAMENTO DE DEFESA. PRELIMINARES AFASTADAS. ESCRITURA PÚBLICA DE ABERTURA DE CRÉDITO COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. SÚMULA 308/STJ. APLICABILIDADE. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO E DA BOA-FÉ CONTRATUAL.*
> *Não há conexão ou continência entre a ação movida pelo terceiro adquirente contra a construtora e o banco, para a baixa do gravame e ação movida pela construtora em desfavor do banco, para obstar a execução da garantia hipotecária, notadamente em face da inexistência de similaridade entre as causas de pedir ou*

> *entre os pedidos formulados em ambas as demandas.*
> *Consoante o sistema de valoração probatória adotado pela legislação processual civil, o magistrado é o destinatário da prova, podendo formar o seu convencimento com base nos elementos de informação contidos nos autos, e, reputando como desnecessária a produção de outras provas, julgar o processo no estado em que se encontra.*
> *O terceiro de boa-fé adquirente de imóvel, especialmente aquele que cumpre o contrato de compra e venda, quitando o preço avençado, não pode ser prejudicado por outra relação jurídica, estabelecida entre o financiador e o construtor inadimplente, em observância aos princípios constitucionais da função social do contrato e da propriedade (art. 170, caput, CF), do direito à moradia (art. 6º, CF), da boa-fé objetiva e da segurança jurídica.*
> *Revela-se aplicável à alienação fiduciária, por analogia, o disposto no enunciado de Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça. A despeito de o verbete tratar da hipoteca, a razão de ser entre os institutos é semelhante, devendo-se, portanto, buscar a preservação do compromisso de compra e venda em favor do consumidor, parte hipossuficiente da relação jurídica.*
> (e-STJ, fl. 267).

Irresignado, o BRB interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, alegando violação dos arts. 54, 55, 85, § 10 e 369, todos do NCPC; 26 e 27, da Lei nº 9.514/97 e 1.228 e 1.245, §§ 1º e 2º, do Código Civil (e-STJ, fls. 286/310).

As contrarrazões ao especial foram apresentadas (e-STJ, fls. 330/345).

O Tribunal de Justiça local admitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 346/347).

O BRB sustentou agora, em suma, que há plausibilidade na questão submetida a esta Corte Superior, porque há clara *contrariedade do v. acórdão ao disposto nos arts. 54 e 55, do CPC; art. 369, do CPC; arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97; e, finalmente, art. 85, §10º, do CPC, bem como patente o dissídio jurisprudencial, considerando como acórdão paradigma aquele proferido por ocasião do julgamento do REsp 760.206 - MS, estando, ademais, explicitamente prequestionados os temas* (e-STJ, fl. 366).

Além disso, existe perigo na demora porque a determinação de baixa da alienação fiduciária sem que a discussão da matéria esteja definitivamente encerrada, *enseja a perda irreversível da garantia ofertada à instituição financeira, uma vez que, cancelada a alienação fiduciária, os imóveis poderão ser transferidos a terceiros* (e-STJ, fl. 382).

Formulou, então, pedido de deferimento do efeito suspensivo.

Este, em síntese, o relatório.

DECIDO.

No caso em exame, o especial foi interposto contra acórdão que negou provimento à apelação.

O recurso sustentou, em síntese, a ocorrência de conexão com outro processo; a necessidade de dilação probatória visando a verificação de eventual hipótese de simulação de negócio jurídico; a inaplicabilidade ao caso do disposto na Súmula 308/STJ e a aplicação do Princípio da Causalidade na fixação dos honorários advocatícios.

Delimitada assim a controvérsia, frise-se, inicialmente, que a concessão de medida urgente condiciona-se à existência dos requisitos do *periculum in mora* e do *fumus boni iuris*. Assim, quando presentes ambos os requisitos, que são fundamentais, não há dúvidas em que se conceda liminarmente a tutela requerida.

Ocorre que relativamente ao sinal do bom direito, não se olvide o entendimento já manifestado e consolidado neste Tribunal Superior, segundo o qual *a decisão do Tribunal de origem que admite, ou não, o recurso especial não vincula o juízo de admissibilidade desta Corte Superior Registre-se que a apreciação da instância 'a quo' é provisória, recaindo o juízo definitivo sobre este Sodalício, quanto aos requisitos de admissibilidade e em relação ao mérito* (AgRg no REsp 1.325.603/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 31/3/2016).

No particular, a matéria de fundo do especial relaciona-se - em verdade - com a aplicação ao caso concreto da Súmula 308/STJ.

Assim sendo, o sinal do bom direito não se apresenta evidente ou cristalino como exige a excepcionalidade da situação.

Relativamente ao perigo na demora, os argumentos trazidos pelo BRB não são bastantes e suficientes para a concessão do pedido liminar formulado, o que, nos limites desta análise de urgência, afasta a presença desse pressuposto.

De fato, a mera argumentação do requerente de que com a baixa da alienação fiduciária "poderá" haver transferência dos imóveis a terceiros acarretando eventual prejuízo, não é de molde à comprovação da presença do requisito.

Nessas condições, porque ausentes os pressupostos indispensáveis ao deferimento da medida urgente postulada, **INDEFIRO O PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO ESPECIAL**.

Comunique-se o inteiro teor desta decisão ao Juízo da 3ª Vara de Fazenda Pública do Distrito Federal (Processo nº 0712947-29.2017.8.07.0018).

Advirta-se, desde já, que eventual recurso interposto contra esta decisão

estará sujeito a multa (arts 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do NCPC).

Publique-se.

Brasília, 15 de abril de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO
RELATOR