

INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA - TRIBUNAIS SUPERIORES

ABRIL DE 2022

Promovido o leilão do bem pelo credor hipotecário, a permanência do mutuário no imóvel caracteriza posse de má-fé.

STJ: [AREsp 1.013.333-MG](#), Rel. Min. Gurgel de Faria, julgado em 03/05/2022.

A qualificação da posse em de boa ou má-fé depende se o possuidor ignora ou não o vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa (art. 1.201 do CC).

Não há nenhuma anormalidade na transmutação da natureza jurídica da posse, porque é instituto que não é estanque, sendo certo que, modificado o contexto de fato e de direito relacionado àquele que tem a coisa em seu poder, é natural que se altere também a qualidade da posse.

Hipótese em que inexiste incongruência no reconhecimento da posse como de boa-fé em determinado período - portanto, o direito à indenização por todas as benfeitorias levantadas nesse tempo (art. 1.219 do CC) - e, em seguida, reconhece-se a modificação da qualidade da posse para má-fé, para, doravante, só admitir o pagamento das benfeitorias necessárias e afastar do possuidor o direito a qualquer retenção (art. 1.220 do CC).

No caso, quando foi comprado o bem, ainda que mediante contrato de financiamento, não havia tecnicamente nenhum impedimento para que fosse adquirida a propriedade do imóvel, pelo que de boa-fé a posse; ao revés, no momento em que, em razão do inadimplemento das parcelas daquele contrato, a credora hipotecária promove o leilão do bem, ao permanecer o particular de maneira irregular no imóvel, a posse passa a se caracterizar como de má-fé.

Pode ser válida a estipulação que confira ao credor a possibilidade de exigir, "tão logo fosse de seu interesse", a transferência da propriedade de imóvel.

STJ: [REsp 1.990.221-SC](#), Rel. Min. Moura Ribeiro, julgado em 03/05/2022.

O art. 122 do CC/2002 afirma ser ilícita a condição que sujeita a eficácia do negócio jurídico ao puro arbítrio de uma das partes, interditando como defesas, em suma, as condições puramente potestativas.

Uma primeira leitura desse dispositivo legal pode dar a entender que a sujeição da eficácia do negócio jurídico ao arbítrio de qualquer das partes será, sempre e em qualquer hipótese, suficiente para qualificar como ilícita a condição assim estabelecida.

No entanto, somente quando o próprio devedor se reserva o direito de caprichosamente descumprir a obrigação assumida é que sobressai, de fato, o arbítrio da parte como elemento exclusivo para subordinar a eficácia do ato/negócio.

Realmente o estabelecimento, em favor do devedor, de uma cláusula do tipo "se me aprouver", "se eu quiser", configura quase um gracejo, um chiste lançado pela parte com aptidão para afastar por completo a seriedade do negócio jurídico. Quem escuta uma proposição dessa espécie nem mesmo leva a sério o ajuste que se lhe apresenta, pois na verdade o proponente não se obrigou a nada.

A jurisprudência desta Corte parece seguir esse mesmo entendimento, afirmando que apenas as condições (puramente) potestativas estabelecidas em proveito do devedor devem ser consideradas defesas.

No caso, a estipulação assinalada mais se assemelha a termo incerto ou indeterminado do que, propriamente, a condição potestativa.

E mesmo admitindo tratar-se de condição, seria de rigor verificar que ela beneficiava ao credor e não ao devedor, não havendo falar, por isso, em falta de seriedade na proposta ou risco à estabilidade das relações jurídicas.

Ademais, foi estatuída em consideração a uma circunstância fática alheia à vontade das partes: o resultado de uma determinada ação judicial (usucapião), havendo, assim, interesse juridicamente relevante a justificar sua estipulação.

Desse modo a condição não teria natureza puramente potestativa, mas meramente potestativa, devendo, em consequência, ser considerada válida, até mesmo para efeito de impedir a fluência do prazo prescricional.

O imóvel dado em caução em contrato de locação comercial que pertence a determinada sociedade empresária e é utilizado como moradia por um dos sócios recebe a proteção da impenhorabilidade de bem de família.

STJ: [REsp 1.935.563-SP](#), Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 03/05/2022.

O art. 37 da Lei n. 8.245/1991 estipula as seguintes garantias que o locatário pode prestar em contrato de locação: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundos de investimentos.

Por sua vez, o art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990 afasta expressamente a proteção da impenhorabilidade do bem de família em caso de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Com efeito, as exceções à regra da impenhorabilidade do bem de família são taxativas, não cabendo, portanto, interpretações extensivas (REsp 1.887.492/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/4/2021, DJe 15/4/2021).

Assim, a jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990 não se aplica à hipótese de caução oferecida em contrato de locação.

A finalidade da Lei n. 8.009/1990 é proteger a residência do casal ou da entidade familiar por dívidas contraídas pelos "cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam" (art. 1º, caput). Constitui, portanto, em corolário da dignidade da pessoa humana e tem o condão de proteger o direito fundamental à moradia (arts. 1º, III, e 6º da Constituição Federal).

Assim, o imóvel no qual reside o sócio não pode, em regra, ser objeto de penhora pelo simples fato de pertencer à pessoa jurídica, ainda mais quando se trata de sociedades empresárias de pequeno porte. Em tais situações, mesmo que no plano legal o patrimônio de um e outro sejam distintos - sócio e sociedade -, é comum que tais bens, no plano fático, sejam utilizados indistintamente pelos dois.

Nesse contexto, se a lei tem por escopo a ampla proteção ao direito de moradia, o fato de o imóvel ter sido objeto de caução, não retira a proteção somente porque pertence à pequena sociedade empresária. Caso contrário, haveria o esvaziamento da salvaguarda legal e daria maior relevância do direito de crédito em detrimento da utilização do bem como residência pelo sócio e por sua família.

A solvência dos créditos privilegiados detidos por credores concorrentes (concurso particular) independe de se perquirir acerca da anterioridade da penhora, devendo o rateio do montante constrito ser procedido de forma proporcional ao valor dos créditos (art. 962 do CC).

STJ: [REsp 1.987.941-SP](https://stj.jus.br/jurisprudencia/ver/1987.941-SP), Rel. Min. Nancy Andrigi, julgado em 03/05/2022.

O propósito recursal consiste em definir se a anterioridade da penhora constitui critério a ser considerado para estabelecimento da forma de satisfação dos créditos de igual privilégio em concurso particular de credores.

A norma do art. 908 do CPC/2015, segundo a qual deve ser observada a anterioridade da penhora (e que repete, no que importa à espécie, o teor do art. 711 do CPC/1973), incide apenas e tão somente quando se tratar de credores quirografários, não se aplicando, portanto, aos detentores de privilégio.

Segundo a doutrina, "a preferência emanada da anterioridade da penhora, porém, é condicional e eventual, visto que apenas atua em sua plenitude quando concorrerem ao dinheiro penhorado, ou ao produto da alienação judicial de outro bem, dois ou mais credores quirografários, não envolvendo credores pertencentes àquele segundo grupo, cuja primazia é oriunda de direito material. Dessa forma, além de depender da solvência do executado, pressuposto geral ao concurso particular de credores [...], para ser plenamente eficaz depende também da inexistência de credores concorrentes com título legal à preferência".

Desse modo, não havendo necessidade de se perquirir acerca de qual credor obteve a penhora anteriormente, aplica-se ao concurso particular de credores formado por titulares de verbas privilegiadas de mesma natureza - como no particular - a norma insculpida no art. 962 do Código Civil.

Não é cabível extinção da execução pela ausência de juntada das avenças anteriores e subjacentes ao contrato de confissão de dívida.

STJ: [REsp 1.805.898-MS](https://stj.jus.br/jurisprudencia/ver/1.805.898-MS), Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 26/04/2022.

Cabe destacar, inicialmente, que o instrumento de confissão de dívida constitui título executivo extrajudicial, sendo que a possibilidade de discussão dos contratos que lhe antecedem não retira a sua força executiva, conforme se pode inferir das Súmulas 286 e 300/STJ.

A fim de demonstrar o equívoco manifesto em que incorreu o tribunal de origem, cumpre destacar que, naquele acórdão transitado em julgado - referente aos embargos à execução -, decidiu-se expressamente que o contrato de confissão de dívida apresentado pela casa bancária era título executivo válido, preenchendo os requisitos do art. 585, II, do CPC/1973.

Assim, considerando o quadro fático e jurídico delineado no feito, sobressaem cristalinas (i) a reprovabilidade do comportamento dos executados, que, de longa data, tentam eximir-se da sua obrigação de pagar a quantia proveniente do título executivo, adotando comportamento procrastinatório e contraditório, a infringir a cláusula geral da boa-fé que deve permear não apenas as relações privadas (art. 421 do CC), mas também as relações processuais (art. 5º do CPC/2015); e (ii) a teratologia do acórdão recorrido do tribunal de origem, que, nitidamente, incorreu em error in procedendo, ao extinguir uma execução de longa data (que subsiste por aproximadamente 24 anos), com base em omissão inexistente, e em error in judicando, ao decidir em manifesta contrariedade com o que ficou decidido no acórdão de apelação dos embargos à execução, violando a coisa julgada sob o pretexto exatamente oposto, de observância à coisa julgada.

Ademais, a discussão atinente à necessidade de apresentação dos contratos subjacentes ao contrato de confissão de dívida está albergada pela preclusão consumativa, haja vista o anterior debate sobre a controvérsia pelas partes. Os eventuais equívocos nos cálculos realizados pelo perito também não são mais passíveis de discussão, pois, como consabido, os executados, ora recorridos, expressamente com eles anuíram e requereram sua homologação em quatro oportunidades, acarretando, desse modo, as preclusões lógica e consumativa.

Produtos agrícolas - soja e milho - não são bens de capital essenciais à atividade empresarial, não incidindo a norma contida na parte final do § 3º do art. 49 da Lei n. 11.101/2005.

STJ: [REsp 1.991.989-MA](#), Rel. Min. Nancy Andrigi, julgado em 03/05/2022.

Por ocasião do julgamento do Recurso Especial 1.758.746/GO (Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe 1/10/2018), a Terceira Turma do STJ, à unanimidade, reconheceu que, se determinado bem não puder ser classificado como bem de capital, ao juízo da recuperação não é dado fazer nenhuma inferência quanto à sua essencialidade. É expressa, nesse sentido, a parte final do § 3º do art. 49 da Lei de Falência e Recuperação de Empresas (LFRE), que faz referência direta e unívoca a bens de capital essenciais à atividade empresarial.

Vale dizer, a lei de regência não autoriza o juiz a impedir a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor de bens, ainda que essenciais, que ostentem outra natureza que não a de bem de capital. Veja-se que nem mesmo a caracterização do bem como de capital constitui circunstância suficientemente apta, por si só, a impedir sua retirada caso não se perceba sua essencialidade à atividade empresarial.

Assim, na hipótese de não estarem preenchidos dois pressupostos, quais sejam: (i) bem classificado como de capital e (ii) de reconhecida essencialidade à atividade empresarial -, é descabido ao juízo, como regra, obstar sua saída da posse do devedor com base na ressalva da parte final do art. 49, § 3º, da LFRE.

Cumpre, todavia, definir o que se pode entender como bem de capital, a fim de perquirir se os grãos de soja e milho produzidos pelos recorridos podem ser classificados como tal.

Por ocasião do julgamento do Conflito de Competência 153.473/PR (DJe 26/6/2018), a Segunda Seção desta Corte debruçou-se sobre tal questão conceitual. Na oportunidade, constou do voto vencido que, "por bem de capital, deve-se compreender aqueles imóveis, máquinas e utensílios necessários à produção. Não é, portanto, o objeto de comercialização da pessoa jurídica em recuperação judicial, mas o aparato, seja bem móvel ou imóvel, necessário à manutenção da atividade produtiva, como veículos de transporte, silos de armazenamento, geradores, prensas, colheitadeiras, tratores, para exemplificar alguns que são utilizados na produção dos bens ou serviços".

Já o bem de consumo (em oposição ao bem de capital) "constitui aquilo que é produzido com utilização do bem de capital, seja durável ou não durável, e que será comercializado pela empresa, ou prestado na forma de serviços".

De se notar, outrossim, que, segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, dentre os produtos que constituem bens de capital do setor agrícola não estão incluídos grãos, englobando, ao revés, apenas o maquinário utilizado na produção: tratores agrícolas, máquinas e aparelhos para irrigação, arados e charruas, máquinas e aparelhos de pulverização, máquinas para limpeza e seleção de grãos, máquinas e aparelhos para avicultura, reboques e semi-reboques, semeadores, plantadeiras e adubadores, máquinas para colheita, secadores, silos etc.

Destarte, no particular, não há razão apta a sustentar a hipótese de que os grãos cultivados e comercializados (soja e milho) constituam bens de capital, pois, a toda evidência, não se trata de bens utilizados no processo produtivo, mas, sim, do produto final da atividade empresarial por eles desempenhada.