PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000556149

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2009418-40.2014.8.26.0000, da Comarca de Cabreúva, em que são agravantes EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS CABREÚVA LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), LETICIA ARTEM PINTO EPP (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e PRISCILA ARTEM EPP (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), é agravado BANCO BRADESCO S A.

ACORDAM, em 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Recurso desprovido, revogado o efeito ativo.V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente) e CARLOS ALBERTO GARBI.

São Paulo, 3 de agosto de 2015.

Araldo Telles
RELATOR
Assinatura Eletrônica

COMARCA DE CABREÚVA
JUIZ DE DIREITO: FERNANDO FRANÇA VIANA

AGRAVANTES: EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS CABREÚVA LTDA. (em recuperação judicial) e outras

AGRAVADO: BANCO BRADESCO S/A

VOTO N.º 33.282

EMENTA: Recuperação Judicial. Credor com garantia fiduciária sobre imóveis. Não sujeição ao procedimento. Propriedade fiduciária de coisa imóvel que se constitui mediante registro no competente Registro de Imóveis. Princípio da concentração da matrícula. Execução extrajudicial que deve prosseguir, mesmo porque o prazo de 180 dias, previsto no art. 6º, §4º, da Lei nº 11.101/2005, já foi ultrapassado há muito.

Recurso desprovido, revogado o efeito ativo.

As agravantes, sociedades empresárias em regime de recuperação judicial, interpõem o presente recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão copiada às fls. 620/621, que, nos autos principais, negou requerimento de suspensão da execução extrajudicial promovida pelo credor, ora agravado, com fundamento na insubmissão do seu crédito ao processo recuperatório (art. 49, §3º, da Lei nº 11.101/2005).

Inconformadas, recorrem as recuperandas a sustentar, em suma, que o crédito do Banco Bradesco está sujeito à recuperação, tanto que sua impugnação foi rejeitada pelo Administrador

Judicial. De resto, requer a expedição de ofícios ao Registro de Imóveis de Cabreúva para suspender os atos de execução.

Processado o recurso com efeito ativo (fls. 625), manifestou-se a parte contrária, opinando, a Procuradoria Geral de Justiça, pelo provimento do recurso.

É o relatório.

O art. 49 e seu § 3º da Lei 11.101/05 assim dispõem:

> *Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.*
>
> *§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais à sua atividade empresarial.*

Parece claro que o intento, vê-se, desde logo, não obstante o largo espectro do caput, é o de exclusão de determinados créditos, especialmente os de bancos, que, em geral, dispõem de garantias, da submissão à recuperação judicial.

Não era essa a proposta inicial, registra, até com certa revolta, o experiente advogado falencista Elias Katudjian, que

integrou a Comissão de Estudos Roger de Carvalho Mange, constituída pelo Instituto dos Advogados de São Paulo e que elaborou o primeiro anteprojeto da reforma da lei de falências. Pretendia-se, na verdade, conferir efetividade à abrangência do art. 49, tanto que o § 3º do, então, art. 48, continha a possibilidade de se prever, no plano, outras condições para cumprimento dessa espécie contratual.

Tal possibilidade, entretanto, foi suprimida, a pretexto de se reduzir o spread, e o resultado final foi o de impedir a venda ou retirada de bens de capital essenciais à continuidade da empresa, mas apenas no período de suspensão do art. 6º, § 4º[1].

Posta em vigor a lei sem aproveitamento dessa proposta, o resultado final é o de tornar quase imunes à recuperação os credores que portem as garantias elencadas nos § § 3º e 5º.

E a justificativa é aquela mesma antes mencionada, como ensina o Prof. Fábio Ulhoa Coelho:

> *Os titulares de determinadas garantias reais ou posições financeiras (fiduciário, leasing etc.) e os bancos que anteciparam recursos ao exportador em função de contrato de câmbio excluem-se dos efeitos da recuperação judicial para que possam praticar juros menores (com spreads não impactados pelo risco associado à recuperação judicial), contribuindo a lei, desse modo, com a criação do ambiente propício à retomada do desenvolvimento econômico[2].*

Ora, no caso concreto, o banco apresenta-se munido

[1] **Revista do Advogado**. *A nova lei de falências e de recuperação de empresas.* Dos créditos excluídos da recuperação. Setembro/2.005, n. 83, p.35/41

[2] **Comentários à Nova Lei de Falências e de Recuperação de Empresas**. São Paulo: Saraiva, 2.005, p. 132

de contratos que lhe outorgam a condição de credor com garantia fiduciária (cláusula VII do contrato copiado às fls. 681/699 e IX dos demais, reproduzidos às fls. 700 e seguintes), pelo que não haveria como, sob a letra da lei, submetê-los à recuperação judicial.

Nem há de se debater a validade das cláusulas contratuais ou defeitos na manifestação de vontade do devedor ao ensejo da contratação. São temas que se desenvolvem apenas em processo de conhecimento, não aqui, como incidente do procedimento recuperatório.

Ponderou o Administrador Judicial, ao rejeitar a impugnação da casa bancária, que incidiria, na hipótese, o verbete 60 das Súmulas desta Corte.

Pois bem. O registro do contrato de alienação fiduciária, assim como o de cessão fiduciária, deixou de ter a natureza meramente declaratória do passado para assumir francamente a natureza constitutiva.

Daí a conclusão de que o credor irá beneficiar-se do privilégio do §3º do mencionado art. 49 apenas quando ostentar a posição de proprietário fiduciário e apresentar o contrato com registro anterior à data da distribuição da recuperação judicial.

É o que diz a mencionada Súmula nº 60:

> *"A propriedade fiduciária constitui-se com o registro do instrumento no registro de títulos e documentos do domicílio do devedor"*[3]

No entanto, é preciso aplica-la cuidadosamente em

[3] Súmula 60 do TJSP.

cada hipótese, em especial quanto à segunda parte, que indica de quem seria a competência para o registro do contrato.

Tratando-se, como em boa parte dos casos submetidos a julgamento, de contratos eminentemente bancários, de cessão de títulos ou créditos, certamente o registro dar-se-á no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor.

De modo diverso, porém, nos casos de alienação fiduciária de veículo, por exemplo, a teor do que dispõe a segunda parte do §1º do art. 1.361 do Código Civil, ***o registro far-se-á unicamente na repartição competente para o licenciamento, com anotação no certificado de propriedade do veículo, dispensado, por ineficaz, registro no Oficial de Títulos e Documentos. Positivou o Código Civil a Súmula nº 92 do STJ[4], de inegável conteúdo prático, pois os usos e costumes indicam que adquirentes e terceiros consultam apenas documentação dos veículos e repartições de trânsito, em vez de Oficiais de Registro de Títulos e Documentos (STJ, REsp n. 770.315/AL, rel. Min. Francisco Peçanha Martins, j. 04.04.2006; STJ, REsp n. 278.993/SP, rel. Min. Laurita Vaz, j. 15.10.2002).[5]***

Diga-se o mesmo com relação aos imóveis.

Ora, o princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária, traduz, da mesma forma, a confiança que se tem a respeito da existência, na tábula registral, de todos os atos e fatos jurídicos que possam implicar em alteração da coisa imóvel.

---

[4] **Súmula 92 do STJ:** "A terceiro de boa-fé não é oponível a alienação fiduciária não anotada no Certificado de Registro do veículo automotor."

[5] AI nº 0189622-84.2012.8.26.0000, sob a rel. do Des. Francisco Loureiro, da 1ª Câmara de Direito Empresarial desta Corte. No mesmo sentido consulte-se a lição de Melhim Namem Chalhub *in* **Negócio Fiduciário** (Rio de Janeiro: Renovar, 4ª ed., p. 168

Assim, ao proceder à pesquisa sobre determinado imóvel, certamente se deve procurar o competente Registro de Imóveis, não o Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor.

Afranio Carlos Camargo Dantzger, ao discorrer sobre o assunto, ensina que o instituto da alienação fiduciária de bem imóvel ***é composto por dois elementos, quais sejam: a) o contrato de alienação fiduciária, celebrado nos termos da lei e abrangendo todos os requisitos exigidos pelo art. 24, da própria lei, para a sua validade; e b) a propriedade fiduciária, que é efetivamente a garantia constituída em nome do credor – fiduciário – e que só será obtida mediante o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.***[6]

Do que visto, considerando que a distribuição da recuperação ocorreu no ano de 2013 (fls. 19) e os contratos de financiamento datam o ano de 2008, registrados, nas respectivas matrículas dos imóveis, no período entre junho e agosto de 2008 (fls. 655, 660, 666, 670, 673, 678 e 680), conclui-se que a propriedade fiduciária restou constituída, não se sujeitando, o agravado, à recuperação judicial das agravantes.

Daí o acerto do d. magistrado em negar o pedido de suspensão dos atos de execução extrajudicial, também porque o prazo de suspensão das ações previsto no art. 6º, §4º, da lei de regência, já ultrapassou há muito (janeiro de 2014 – fls. 621).

---

[6] **Alienação fiduciária de bens imóveis**. São Paulo : Método, 2010. Pg. 51/52. Confira-se, no mesmo sentido, Melhim Namem Chalhub: **Negócio Fiduciário**. Rio de Janeiro: Renovar, 2.009, p. 288/289

Por isso, revogado o efeito ativo, proponho o desprovimento do recurso.

É como voto.

JOSÉ ARALDO DA COSTA TELLES
RELATOR