

STJ – REsp 468.062/CE – 2.ª T. – j. 11.11.2008 – v.u. – rel. Min. Humberto Martins – DJe 01.12.2008 – Área do Direito: Civil; Administrativo.

HIPOTECA – Sistema Financeiro da Habitação – Contrato de mútuo – Devedores que pretendem a liberação do gravame após a quitação antecipada de suas obrigações – Admissibilidade – Cessão de direitos de crédito do credor originário que ocorreu após o adimplemento da dívida, não podendo dilatar sua eficácia para atingir os adimplentes – Inteligência da Súmula 308 do STJ.

Veja também Jurisprudência

- Conteúdo Exclusivo Web: JRP\2013\5783 e JRP\2012\4252.

Veja também Doutrina

- Garantias imobiliárias, de Caroline Carvalhaes De Zorzi – RDI 73/13 (DTR\2012\451397); e
- Os rumos da hipoteca diante do advento da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, de Beatriz Pereira de Samuel Marques, Luiz Henrique de Oliveira Marques e José de Samuel Marques, RDI 63/11, *Doutrinas Essenciais de Direito Registral* 5/221 (DTR\2007\434).

REsp 468.062 – CE (2002/0121761-0).

Relator: Min. Humberto Martins.

Recorrente: Caixa Econômica Federal – CEF – advogados: Maria das Graças de Oliveira Carvalho e outros.

Recorridos: Antônio Osmar Teles Monteiro e outro – advogados: Francisco Tavares de Sá e outros.

Ementa: Administrativo e processual civil – Recurso especial – Sistema Financeiro da Habitação – FCVS – Caução de títulos – Quitação antecipada – Exoneração dos mutuários – Cobrança superveniente pela Caixa Econômica Federal, sucessora do BNH – Doutrina do terceiro cúmplice – Eficácia das relações contratuais em relação a terceiros – Oponibilidade – Tutela da confiança.

1. Causa e controvérsia. A causa (a lide deduzida em Juízo) e a controvérsia (a questão jurídica a ser resolvida), para se usar de antiga linguagem, de bom e velho sabor medieval, ainda conservada no direito anglo-saxão (cause and controverse), dizem respeito à situação jurídica de mutuários em relação à cessão de títulos de crédito caucionados entre o agente financeiro primitivo e a Caixa Econômica Federal – CEF, sucessora do BNH, quando se dá quitação antecipada do débito. A CEF pretende exercer seus direitos de crédito contra os mutuários, ante a inadimplência do agente financeiro originário. Ausência de precedentes nos órgãos da 1.ª Seção.

2. Princípio da relatividade dos efeitos do contrato – Doutrina do terceiro cúmplice – Tutela externa do crédito. O tradicional princípio da relatividade dos

efeitos do contrato (res inter alios acta), que figurou por séculos como um dos primados clássicos do Direito das Obrigações, merece hoje ser mitigado por meio da admissão de que os negócios entre as partes eventualmente podem interferir na esfera jurídica de terceiros – de modo positivo ou negativo –, bem assim, tem aptidão para dilatar sua eficácia e atingir pessoas alheias à relação inter partes. As mitigações ocorrem por meio de figuras como a doutrina do terceiro cúmplice e a proteção do terceiro em face de contratos que lhes são prejudiciais, ou mediante a tutela externa do crédito. Em todos os casos, sobressaem a boa-fé objetiva e a função social do contrato.

3. Situação dos recorridos em face da cessão de posições contratuais. Os recorridos, tal como se observa do acórdão, quitaram suas obrigações com o agente financeiro credor – Terra CCI. A cessão dos direitos de crédito do BNH – sucedido pela CEF – ocorreu após esse adimplemento, que se operou inter partes (devedor e credor). O negócio entre a CEF e a Terra CCI não poderia dilatar sua eficácia para atingir os devedores adimplentes.

4. Cessão de títulos caucionados. A doutrina contemporânea ao Código Civil de 1916, em interpretação aos arts. 792 e 794, referenda a necessidade de que sejam os devedores intimados da cessão, a fim de que não se vejam compelidos a pagar em duplicidade. Nos autos, segundo as instâncias ordinárias, não há prova de que a CEF haja feito esse ato de participação.

5. Dissídio pretoriano. Não se conhece da divergência, por não observância dos requisitos legais e regimentais.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da 2.^a T. do STJ “A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro-relator”. Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques, Eliana Calmon e Castro Meira votaram com o Sr. Ministro relator.

Brasília (DF), 11 de novembro de 2008 (Data do Julgamento) – HUMBERTO MARTINS, relator.

REsp 468.062 – CE (2002/0121761-0).

Relator: Min. Humberto Martins.

Recorrente: Caixa Econômica Federal – CEF – advogados: Maria das Graças de Oliveira Carvalho e outros.

Recorridos: Antônio Osmar Teles Monteiro e outro – advogados: Francisco Tavares de Sá e outros.

RELATÓRIO – O Exmo. Sr. Min. Humberto Martins (relator): Cuida-se de recurso especial interposto por Caixa Econômica Federal, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF/1988, contra acórdão do TRF-5.^a Reg. (f.).

A decisão ficou assim ementada:

“Administrativo. Civil. Preliminares. Nulidade da sentença. Conexão. Denúnciação à lide. Ilegitimidade *ad causam* dos autores. Inocorrência. (sic) CEF como sucessora do

Comentários ao REsp 468.062/CE do STJ por Humberto João Carneiro Filho. Eficácia perante terceiros da cessão de títulos caucionados pelo agente financeiro à Caixa Econômica Federal nos contratos de mútuo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 2. v. 3. p. 410-425. São Paulo: Ed. RT, abr.-jun. 2015.

ex-BNH (Dec. 2.291/1986). Responsabilidade de fiscalização dos agentes financeiros. Comprovação da efetiva quitação antecipada da dívida com garantia da liberação da caução hipotecária.

1. Nulidade da sentença, em virtude do juiz fundamentar sua decisão dentro dos limites da pretensão com base nos documentos trazidos aos autos.

2. Incabível a preliminar de conexão, por força do art. 95 do CPC, 'nas ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro da situação da coisa'.

3. Assumindo a CEF enquanto sucessora do BNH a posição de Agente e Operadora do fundo, passando assim a deter as cauções hipotecárias, não há falar-se em denúncia à lide do agente financeiro.

4. A ilegitimidade ativa *ad causam* dos autores, não prospera em virtude do que dispõe o art. 859 do Código, 'presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu'.

5. No mérito, ressalta a inteira responsabilidade da CEF, sucessora do ex-BNH, fiscalizar os repasses feitos pelos seus agentes financeiros.

6. Diante da efetiva liquidação do saldo devedor do imóvel em questão e conforme transcrição do mesmo no Cartório de Registro de Imóveis, é devida a liberação da caução hipotecária.

7. Preliminares rejeitadas.

8. Apelação improvida".

O recurso especial da CEF louva-se nos seguintes fundamentos: (f.)

a) violação do art. 70, III, do CPC; do art. 458, II, e do art. 102 do CPC;

b) ofensa aos arts. 3.º, 6.º e 267, VI, do CPC;

c) desrespeito ao art. 794 do CC/1916.

Contrarrazões. (f.)

Recurso admitido. (f.)

Parecer do MPF em favor do conhecimento parcial e pelo não provimento do recurso. (f.)

É, no essencial, o relatório.

Ementa: Administrativo e processual civil – Recurso especial – Sistema Financeiro da Habitação – FCVS – Caução de títulos – Quitação antecipada – Exoneração dos mutuários – Cobrança superveniente pela Caixa Econômica Federal, sucessora do BNH – Doutrina do terceiro cúmplice – Eficácia das relações contratuais em relação a terceiros – Oponibilidade – Tutela da confiança.

1. Causa e controvérsia. A causa (a lide deduzida em Juízo) e a controvérsia (a questão jurídica a ser resolvida), para se usar de antiga linguagem, de bom e velho sabor medieval, ainda conservada no direito anglo-saxão (cause and controverse), dizem respeito à situação jurídica de mutuários em relação à cessão de títulos de crédito caucionados entre o agente financeiro primitivo e a Caixa Econômica Federal – CEF, sucessora do BNH, quando se dá quitação antecipada do débito. A CEF pretende exercer seus direitos de crédito contra os mutuários, ante a inadimplência do agente financeiro originário. Ausência de precedentes nos órgãos da 1.ª Seção.

Comentários ao REsp 468.062/CE do STJ por Humberto João Carneiro Filho. Eficácia perante terceiros da cessão de títulos caucionados pelo agente financeiro à Caixa Econômica Federal nos contratos de mútuo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, n. 2, v. 3, p. 410-425. São Paulo: Ed. RT, abr.-jun. 2015.

2. Princípio da relatividade dos efeitos do contrato – Doutrina do terceiro cúmplice – Tutela externa do crédito. *O tradicional princípio da relatividade dos efeitos do contrato (res inter alios acta), que figurou por séculos como um dos primados clássicos do Direito das Obrigações, merece hoje ser mitigado por meio da admissão de que os negócios entre as partes eventualmente podem interferir na esfera jurídica de terceiros – de modo positivo ou negativo –, bem assim, tem aptidão para dilatar sua eficácia e atingir pessoas alheias à relação inter partes. As mitigações ocorrem por meio de figuras como a doutrina do terceiro cúmplice e a proteção do terceiro em face de contratos que lhes são prejudiciais, ou mediante a tutela externa do crédito. Em todos os casos, sobressaem a boa-fé objetiva e a função social do contrato.*

3. Situação dos recorridos em face da cessão de posições contratuais. Os recorridos, tal como se observa do acórdão, quitaram suas obrigações com o agente financeiro credor – Terra CCI. A cessão dos direitos de crédito do BNH – sucedido pela CEF – ocorreu após esse adimplemento, que se operou inter partes (devedor e credor). O negócio entre a CEF e a Terra CCI não poderia dilatar sua eficácia para atingir os devedores adimplentes.

4. Cessão de títulos caucionados. A doutrina contemporânea ao Código Civil de 1916, em interpretação aos arts. 792 e 794, referenda a necessidade de que sejam os devedores intimados da cessão, a fim de que não se vejam compelidos a pagar em duplicidade. Nos autos, segundo as instâncias ordinárias, não há prova de que a CEF haja feito esse ato de participação.

5. Dissídio pretoriano. Não se conhece da divergência, por não observância dos requisitos legais e regimentais.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

COMENTÁRIO

EFICÁCIA PERANTE TERCEIROS DA CESSÃO DE TÍTULOS CAUCIONADOS PELO AGENTE FINANCEIRO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NOS CONTRATOS DE MÚTUO DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH): COMENTÁRIOS AO ACÓRDÃO DO REsp 468.062/CE

*EFFECTIVENESS AGAINST THIRD PARTIES OF THE INSTRUMENT OF ASSIGNMENT
OF GUARANTEED TITLES BY FINANCIAL AGENT TO CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
IN MORTGAGE CONTRACTS OF THE HOUSING FINANCE SYSTEM (SFH):
COMMENTS ON THE DECISION REsp 468.062/CE*

ÁREA DO DIREITO: Civil; Bancário

Comentários ao REsp 468.062/CE do STJ por Humberto João Carneiro Filho. Eficácia perante terceiros da cessão de títulos caucionados pelo agente financeiro à Caixa Econômica Federal nos contratos de mútuo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 2. v. 3. p. 410-425. São Paulo: Ed. RT, abr.-jun. 2015.

RESUMO: Cuidam-se as presentes linhas de comentário jurisprudencial ao acórdão proferido pela 2.^a T. do STJ no REsp 468.062/CE, abordando-se a questão da eficácia *extra partes* de cessão de títulos caucionados por agente financeiro à Caixa Econômica Federal em contratos de financiamento de imóveis pelo Sistema Financeiro da Habitação; no julgamento em comento, embora mantendo a decisão do TRF-5.^a Reg., o STJ apreciou a temática em discussão sob o enfoque da eficácia externa das obrigações, julgando não oponível aos mutuários os efeitos da cessão de títulos havida entre o agente financeiro e a Caixa Econômica Federal.

PALAVRAS-CHAVE: Eficácia relativa dos contratos – Financiamento imobiliário – Sistema Financeiro da Habitação – Cessão de títulos – Eficácia externa das obrigações.

ABSTRACT: These lines examines a decision of the Brazilian's Superior Court of Justice (REsp 468.062/CE), in which discusses the juridical effects *extra partes* of the instrument of assignment of guaranteed titles by financial agent to Caixa Econômica Federal in mortgage contracts of the Housing Finance System (Sistema Financeiro da Habitação); notwithstanding maintaining the decision of the TRF-5.^a Reg., the Superior Court of Justice (STJ) considered the issue under discussion from the standpoint of external effectiveness of obligations, judging unopposable to borrowers the effects of the instrument of assignment of guaranteed titles by financing agent to Caixa Econômica Federal.

KEYWORDS: Privity of contract – Mortgage contracts – Housing finance system – Title assignment – External effects of obligations.

SUMÁRIO: 1. Comentário: 1.1 Introdução; 1.2 Sobre a ineficácia *extra partes* da caução de crédito hipotecário: considerações em torno de mitigações do princípio da relatividade dos efeitos do contrato; 1.3 A manutenção da caução hipotecária, inobstante o levantamento da hipoteca e quitação da dívida.

1. COMENTÁRIO

1.1 Introdução

Lição comezinha, ao mesmo tempo inoxidável, é a de que o contrato não há de ser visto apenas enquanto uma mera ferramenta de circulação de riquezas – embora seja esta a sua principal funcionalidade econômica – constituindo-se, ademais, em um instrumento operacional de efetivação de diversos anseios dos indivíduos na sociedade. O contrato situa-se no caminho intermédio entre diversas aspirações individuais, merecendo ser tido e havido, nos dizeres de Clóvis Beviláqua, como um “conciliador dos interesses colidentes, como um pacificador dos egoísmos em luta. É certamente esta a primeira e mais elevada função social do contrato”.¹

O recurso especial objeto deste comentário debruça-se sobre uma problemática atinente a tipo contratual de significativa relevância para a sociedade brasileira: contratos de financiamentos imobiliários. Tendo em mente o déficit habitacional até hoje existente, o incentivo ao crédito para aquisição do primeiro imóvel logrou, sobretudo na segunda metade do século passado, uma significativa importância no âmbito das políticas públicas assistenciais. Nesse sentido, merece destaque, no âmbito federal, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), criado pela Lei 4.380, de 21.03.1964, que também criou a correção monetária nos contratos imobiliários, o Banco Nacional da Habitação (BNH) e as Sociedades de Créditos Imobiliários.

1. BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das obrigações*. 5. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1940. p. 154.

A controvérsia levada ao STJ através do REsp 468.062 centra-se em torno do cumprimento de ônus obrigacionais pelas partes intervenientes no contrato, mormente no contexto de exaurimento do objeto principal da avença, quando os consumidores (mutuários), ao satisfazerem integralmente as suas obrigações, esperam obter a consolidação da titularidade do domínio do bem financiado em seu favor sem quaisquer ônus incidentes em razão do financiamento. O enfrentamento de temas como este não é incomum ao Judiciário brasileiro, ante a pluralidade de pessoas que recorreram ao Sistema Financeiro de Habitação e os abundantes feitos em trâmite na Justiça federal nos quais se discutem aspectos relativos ao adimplemento das obrigações nessas espécies contratuais, sobretudo com propósito de se proceder ao levantamento dos gravames que recaem sobre os imóveis, consagrando, em definitivo, titularidade do domínio em favor dos ex-mutuários.

Cuida-se o caso, na origem, de ação ordinária de preceito cominatório ajuizada em 1997 através da qual ex-mutuários do SFH pretendiam baixa de caução hipotecária dada em garantia pelo agente financiador ao BNH quanto a imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação. No caso, a Caixa Econômica Federal, sucessora do Banco Nacional da Habitação, alegou a impossibilidade de proceder à desoneração do bem ao argumento de que ainda restavam pendentes encargos financeiros devidos pela Terra CCI, agente financeiro com o qual os mutuários contrataram. Estes, por seu turno, sustentaram que satisfizeram todas as obrigações contratuais perante o agente financeiro em 1991, pagando antecipadamente o valor integral remanescente do financiamento imobiliário, fazendo jus, assim, à baixa dos gravames hipotecários e caucionários que recaíam sobre o bem em questão.

Restou indiscutível nos autos que foi dada quitação com anuência do agente financeiro Terra CCI, sendo também autorizado o levantamento do gravame hipotecário. O detalhe complicador residia, contudo, no fato de que o agente financeiro (cedente do título caucionado) não repassara à Caixa Econômica Federal (cessionária do título caucionado) os valores recebidos dos mutuários a título de quitação antecipada do débito. Assim, por não ter recebido os valores relativos ao contrato em questão, a Caixa Econômica Federal se recusara a autorizar o cancelamento da caução hipotecária existente em seu favor.

O então Juiz da 8.^a Vara da Justiça Federal do Ceará, o hoje Ministro do STJ, Napoleão Nunes Maia Filho, acolheu a pretensão dos autores, determinando à Caixa Econômica Federal que expedisse o documento de liberatório da garantia que ainda gravava o imóvel, ressaltando o direito de aquela obter, por outros meios, a satisfação de seus créditos perante a Terra CCI.

Inconformada, a Caixa Econômica Federal manejou recurso de apelação, sustentando que caberia aos autores (mutuários) exigir da Terra CCI o cumprimento das obrigações assumidas por esta perante a Caixa quando firmaram "Instrumento Contratual de Novação" no ano de 1988, considerando que, à época, a Terra CCI já se achava em um quadro de inadimplência absoluta.

Em sede de apelação, a 2.^a T. do TRF-5.^a Reg., no ano de 1999, manteve a sentença, destacando, entre outros aspectos:

- a) que a Terra CCI, na qualidade de agente financeiro, consoante a normativa regente da matéria, estava passível de sofrer fiscalização permanente pelo Banco Nacional de Habitação (e, com sua extinção, pela Caixa Econômica Federal, sua sucessora), quanto ao repasse dos valores correspondentes ao saldo devedor liquidado. Em outras palavras, a incumbência de vigiar pela satisfação de seus créditos pelo agente financeiro incumbia à Caixa e não aos mutuários;
- b) houve, inclusive com reconhecimento da Caixa em relação ao documento de quitação, satisfação antecipada do saldo devedor, em 1991, com anuência do agente financeiro;
- c) com a quitação antecipada e posterior autorização de baixa da hipoteca em favor dos autores, dada em 1997, haveria de ser reconhecida a inexistência da dívida, de modo que a negligência do agente financeiro (Terra CCI) em repassar os valores recebidos à Caixa não poderia ser suportada pelos autores.

Inconformada, a Caixa Econômica Federal interpôs recurso especial, distribuído em 2002 para a 2.^a T. do STJ. Em 2008, o órgão julgador fracionário, à unanimidade, conheceu em parte do recurso da Caixa e, em tal parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do Min. rel. Humberto Martins, do qual

podem-se destacar e apreciar como principais pontos de enfrentamento da controvérsia em pauta os seguintes temas:

- a) a inoponibilidade da eficácia do negócio encetado entre a Caixa e a Terra CCI e os autores/recorridos (com especial digressão pelo STJ quanto à eficácia externa obrigacional perante terceiros);
- b) a insubsistência da manutenção da caução hipotecária em favor da Caixa Econômica Federal, em face do levantamento da hipoteca e da outorga da quitação ao devedor.

1.2 Sobre a ineficácia extra partes da caução de crédito hipotecário: considerações em torno de mitigações do princípio da relatividade dos efeitos do contrato

A pretensão recursal da Caixa Econômica Federal de obter, em seu favor, a manutenção do gravame de caução hipotecária que recaía sobre o bem, fruto de uma avença travada entre si e o agente financeiro, mas que afetava diretamente os interesses dos ex-mutuários (recorridos), conduz necessariamente à reflexão em torno da eficácia daquele negócio em relação a estes, reputados estranhos à avença.

Partindo da mesma situação fática, o relator do recurso especial enveredou, para o deslinde de tal ponto controvertido, por searas de interesse do direito civil contemporâneo não enfrentadas pelas instâncias ordinárias e, até então, ainda não desenvolvidas no âmbito daquela 2.^a T. do STJ, consoante destacado no voto condutor: a eficácia contratual perante terceiros enquanto mitigação ao princípio da relatividade dos efeitos do contrato.

A remissão aos trabalhos do Prof. Antonio Junqueira de Azevedo,² Otávio Luiz Rodrigues Júnior³ e Luciano de Camargo Penteado⁴ demonstra uma especial preocupação da 2.^a T. do STJ em trazer para o contexto de fundamentação teórica das decisões daquela corte o tema da eficácia externa das obrigações, o qual, há certo tempo, vem ocupando as mentes de importantes juristas tanto no exterior,⁵ como no Brasil.

O princípio da relatividade dos efeitos do contrato consiste em um dos alicerces da teoria contratual de matriz liberal, resultante da ênfase da autonomia privada negocial. Consistindo na determinação fundamental de que os contratos apenas obrigam e vinculam as próprias partes, na exploração das raízes de tal princípio, usualmente rememora-se como uma das raízes romanas desse princípio o aforisma latino extraído, por adaptação, do *Codex justinianeus*: "*res inter alios acta, aliis neque nocet neque prodest*" (o contrato somente vincula as partes, não beneficiando nem prejudicando terceiros).

2. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Princípios do novo direito contratual e desregulamentação do mercado – Direito de exclusividade nas relações contratuais de fornecimento – Função social do contrato e responsabilidade aquiliana do terceiro que contribui para inadimplemento contratual. *Estudos e pareceres de direito privado*. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 137-147.
3. RODRIGUES JÚNIOR, Otávio Luiz. A doutrina do terceiro cúmplice: autonomia da vontade, o princípio *res inter alios acta*, função social do contrato e a interferência alheia na execução dos negócios jurídicos. *RT*, vol. 93, n. 821, p. 80-98, mar. 2004. Também publicado em 2011 na coleção *Doutrinas essenciais: Obrigações e contratos*, vol. 3, pela Ed. RT, p. 1225 e ss.
4. PENTEADO, Luciano de Camargo. *Efeitos contratuais perante terceiros*. São Paulo: Quartier Latin, 2007.
5. A respeito do tema na doutrina civilística estrangeira, devem ser citados, como exemplos, as reflexões de GOUTAL, Jean-Louis. *Essai sur le principe de l'effet relatif du contrat*. Paris: LGDJ, 1981; CIAN, G. La virata della Cassazione sulla tutela aquiliana del credito (dal caso Superga al caso Meroni). *Rivista di Diritto Civile* II/199, 1971 e de DíEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*. 4. ed. Madri: Tecnos, 1983. vol. II. Frise-se que estas e outras obras foram abundantemente apreciadas nos trabalhos de Azevedo, Rodrigues Júnior e Penteado citados anteriormente.

A ideia de contrato enquanto ato de exercício da autonomia da vontade, segundo uma lógica estritamente liberal, conduz à conclusão de que a regência da própria esfera jurídica, empreendida pelas partes contratantes, não operaria efeitos no tocante a terceiros pessoas, sob pena de invadir a esfera jurídica alheia.⁶ Tal princípio foi consagrado no art. 1.165 do Código Civil Francês e reproduzido em outras legislações, como, por exemplo, o Código Civil Espanhol (arts. 1.091 e 1.27), o Código Civil da República Argentina (art. 1.195). Incorporado que foi na codificação civil brasileira de 1916 através do art. 928 do revogado diploma, segundo o qual "A obrigação, não sendo personalíssima, opera, assim entre as partes, como entre os seus herdeiros", não encontramos disposição de semelhante dicção no vigente Código Civil. Tal não sugere a ilação de que ele absolutamente perdeu espaço em nosso direito. De fato, "o desenvolvimento do princípio da relatividade dos efeitos do contrato marcou um sensível avanço na História do Direito, representando a afirmação de indicações de elevado conteúdo moral e notória eticidade, além de preservar a segurança jurídica".⁷ Tal princípio é hoje enxergado, pois, a partir de lentes mais refinadas e translúcidas que permitem perceber os anseios de segurança jurídica e eticidade nas relações contratuais que o fundamentam, colmatados, ademais, no sentido dos novos paradigmas contratuais da boa-fé objetiva e função social do contrato.

A função social do contrato que, segundo Antonio Junqueira de Azevedo, consiste em "preceito destinado a integrar os contratos numa ordem social harmônica",⁸ relaciona-se com eficácia contratual *extra partes* pelo fato de que os terceiros não podem agir como se o contrato não existisse, embora não sejam partes deste.⁹ Modernamente¹⁰ concebem-se situações de relativização desse princípio, considerando que os efeitos contratuais seriam, sim, extensíveis a terceiros com o propósito de favorecer *lhes (ut prodest possit)*, mas também a exigir-lhes uma postura ética no sentido de evitar turbações nos negócios alheios a impedir os direitos do credor no contrato.

No voto do Ministro relator, a par das consagradas situações de extensão de efeitos a terceiros (contrato com pessoa a declarar e estipulação em favor de terceiro), citam-se, ainda outras expressões dessa mitigação: a oponibilidade a terceiros, a doutrina do terceiro cúmplice e o contrato em dano a terceiros.

Cumpriria questionar, em tal contexto de mitigação: a cessão de créditos hipotecários celebrada entre a Caixa e a Terra CCI poderia ampliar a sua eficácia para afetar os mutuários?

Quando da aquisição do imóvel pelos autores/recorridos, foi explicitamente referida na escritura de compra e venda a existência da caução hipotecária em favor da Caixa Econômica Federal, não havendo de se falar, no caso, em desconhecimento do negócio por parte dos mutuários.

A cessão de direitos entre a Terra CCI e a Caixa Econômica Federal, ocorreu no ano de 1988 e não no ano de 1998, como pontuou o Ministro relator. A premissa fática diverge daquela destacada pelo TRF-5.^a Reg.: a de que a cessão dos títulos caucionados, por meio do instrumento de novação, fora realizada em 30.09.1998, quando o TRF-5.^a Reg. assinala que tal instrumento foi assinado em 30.09.1988. O relator da apelação cujo acórdão fora atacado no recurso especial ora em análise assim destacou em seu voto (proferido no ano de 1999): "Na qualidade de sucessora do BNH, e em decorrência do não cumprimento por parte da Terra CCI, dos encargos financeiros a que se comprometera e encontrando-se à época em

6. Díez-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Civitas, 1996. vol. I, p. 424.

7. RODRIGUES JÚNIOR, op. cit., item 3.

8. AZEVEDO, op. cit., item 12.

9. Idem, item 14.

10. Diz-se "modernamente" visto afastar-se da rigorosa rejeição no direito romano quanto às estipulações em favor e a cargo de terceiro ao consagrar o princípio da vinculação exclusiva dos sujeitos contratantes. Deve-se destacar, contudo, que tal rigor sofreu mitigações por obra do direito justinianeu e também do labor pretoriano (cf. ALVES, Moreira. *Direito romano*. Rio de Janeiro: Forense, 2000. vol. II, p. 113-114; IGLESIAS, Juan. *Direito romano*. Trad. da 18. ed. espanhola. São Paulo: Ed. RT, 2012. p. 485).

estado de inadimplência absoluta, a CEF deu início a negociações que resultaram na assinatura do Instrumento Contratual de Novação e outros Pactos, em 30.09.1988, e diante do não cumprimento da Cláusula segunda do referido Instrumento Contratual, a CEF entrou com uma ação cautelar nominada com pedido de liminar na Seção Judiciária do Distrito Federal (f.), contra a Terra CCI".¹¹

A toda evidência, trata-se de um pequeno equívoco no curso das considerações do relator, até porque a ação originária foi ajuizada em 1997 (Processo 0019316-75.1997.4.05.8100 – Justiça Federal do Ceará). Entretanto, foi com base nessa data equivocada (1998) que o relator afirmou que a "cessão dos direitos de crédito do BNH, sucedido pela CEF, ocorreu após esse adimplemento, que se operou *inter partes* (devedor e credor)". A satisfação total da dívida foi realizada, por antecipação, em 27.03.1991 e a quitação passada em 1997.

Esse pequeno deslize, todavia, uma vez corrigido, não seria capaz de alterar a ilação a que chegou o STJ, uma vez que, mesmo considerando que a cessão de créditos caucionados ocorreria antes do adimplemento (visto que foi até expressamente referida no bojo da escritura de venda e compra lavrada em 1989, pela qual os recorridos/autores assumiram a oposição contratual do mutuário primevo) o entender da 2.ª T. foi no sentido de que, na hipótese, "a oponibilidade da cessão de direitos (Terra CCI e CEF) deixa de atingir a eficácia dos terceiros, por conta da proteção jurídica hoje concedida pelo ordenamento às pessoas que se põem à margem de negócios que lhes são prejudiciais, como ocorreu na espécie".

Ou seja, as considerações trazidas no início do voto do relator no tocante à dilatação dos efeitos do contrato em relação a terceiros serviram como uma espécie de antessala para que o Ministro, posteriormente, viesse a identificar a inoponibilidade *extra partes* da cessão de direitos entre a Terra CCI e a Caixa Econômica Federal, mesmo constando ela do registro e da escritura de compra e venda, sendo, pois, anterior à satisfação das obrigações contratuais pelos mutuários perante a Terra CCI.

Ao enfatizar a inoponibilidade dos efeitos do negócio entre o cedente do crédito hipotecário e o seu cessionário em relação aos mutuários, o relator chama a atenção, por via reflexa, da raiz ética que lastreia o princípio da relatividade dos efeitos do contrato: não pode o contrato celebrado entre as partes surtir efeitos prejudiciais a estranhos que não participaram da avença (*Nec nocet*).

1.3 A manutenção da caução hipotecária, inobstante o levantamento da hipoteca e quitação da dívida

Mesmo que não se pretendesse arrostar o tema sob a ótica do princípio da relatividade dos efeitos do contrato (e de sua mitigação), como foi feito na primeira parte do voto do relator, ainda assim, existiriam sólidos fundamentos jurídicos para afastar a pretensão recursal da Caixa Econômica Federal. Tal foi realizado pela 2.ª T. no julgado em análise quando do enfrentamento da suposta ofensa ao art. 794 do CC/1916.¹²

Pretendia a Caixa Econômica Federal (cessionária do título caucionado) que os mutuários fossem considerados cientes da cessão, para fins do mencionado art. 794, de modo que não poderiam receber a quitação de seu credor. Em outras palavras: a quitação dada pela Terra CCI (credora e cedente do título caucionado) teria sido ofertada aos mutuários (devedores) em desacordo com a disposição legal, de modo que subsistiria o ônus caucionário.

11. BRASIL. TRF-5.ª Reg. ApCiv 170.449/CE. Processo 0022585-07.1999.4.05.0000. j. 28.09.1999. Apelante: Caixa Econômica Federal. Apelados: Antonio Osmar Teles Monteiro e outra. Acórdão Publ. no *DJU* na Seção II, p.828-862, em 03.03.2000.

12. "Art. 794. O devedor do título caucionado, tanto que receba a intimação do art. 792, II, ou se dê por ciente da caução, não poderá receber quitação do seu credor."

Seguindo o entender dos juízos ordinários e a lição de J.M. de Carvalho Santos, interpretando os arts. 792 e 794 do CC/1916, o relator não reputou a publicização no registro imobiliário da caução como suficiente para o preenchimento dos propósitos da ciência de caução a que se refere o art. 794 do CC/1916 revogado. É que, segundo o art. 792, II, daquele Código, ao credor da caução (*in casu*, à Caixa Econômica Federal), competiria fazer intimar os devedores dos títulos para que não o pagassem o ao seu credor (Terra CCI), enquanto durasse a caução (denúncia de caução). Todavia, como assentado no teor do voto, não tal notificação não foi providenciada pela Caixa Econômica Federal, sendo imputado por esta à Terra CCI (agente financeiro) a obrigação de cobrar os créditos recebidos pelos recorridos.

Consoante a Res. 30 do Conselho de Administração do extinto Banco Nacional da Habitação, o agente financeiro é aquele "que tem a função de aplicar e recuperar os recursos emprestados pelo BNH, agindo como seu mutuário e como mutuante dos beneficiários finais" (art. 3.º, *b*). Ao BNH incumbia, por expressa disposição legal contida no art. 41 da Lei 4.380/1964, manter "fiscalização permanente e ampla das Sociedades de Crédito Imobiliário podendo para isso, a qualquer tempo, examinar livros de registros, papéis e documentação de qualquer natureza, atos e contratos". Com a extinção e consequente incorporação do BNH pela Caixa Econômica Federal, esta sucedeu aquela instituição em todos os seus deveres e direitos (art. 1.º, § 1.º, do Dec. 2.291/1986).

No caso, a Terra CCI (agente financeiro) se encontrava em estado de inadimplência em relação aos encargos financeiros assumidos perante o BNH, levando à sucessora, Caixa Econômica Federal, a encetar negociações que culminaram no firmar de instrumento contratual de novação. O agente financeiro, contudo, permaneceu a descumprir suas obrigações atinentes ao repasse de valores recebidos pelos mutuários à Caixa Econômica Federal. Tendo em conta tal conjuntura, inextensíveis aos terceiros as consequências negativas pela inexecução das obrigações assumidas pelo agente financeiro perante a Caixa Econômica Federal, mormente porque aqueles satisfizeram todas as obrigações perante o seu credor, restando extinta a dívida e, por conseguinte desonerados.

A orientação tomada pela 2.ª T. do STJ nesse julgamento, embora inovadora no ponto de reflexão acerca da eficácia externa das obrigações,¹³ a considerar que "independentemente do teor da lei, a aplicação dos princípios relativos à proteção das relações jurídicas em face de terceiros é fundamento suficiente, ao lado da função social e da boa-fé objetiva, para impedir a responsabilização dos recorridos", segue a tendência do tribunal, fundada em tal perspectiva, e constante no enunciado de Súmula da jurisprudência dominante 308 do STJ, aplicado per analogiam: "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".

Por fim, merece destaque o fato de que uma vez fornecida pela Terra CCI quitação do contrato de financiamento habitacional em razão do pagamento integral do mútuo pactuado, a liberação do ônus hipotecário e do caucionário seria medida a se impor. Com efeito, ainda que tenha havido inscrição da caução por outorga do credor hipotecário em favor da Caixa Econômica Federal, ocorrida a liquidação da dívida hipotecária, deu-se a perda do objeto da caução.

O devedor hipotecário, assim, não sendo partícipe do negócio jurídico pelo qual foram caucionados os títulos hipotecários em benefício da Caixa Econômica Federal, e uma vez que satisfaz a dívida hipotecária (ônus principal), independe de anuência Caixa Econômica Federal para que veja cancelada a hipoteca que

13. Ressalte-se que o tema da extensão de deveres contratuais a terceiros foi posteriormente referido pelo STJ no REsp 1.309.422, da relatoria da Min. Nancy Andrighi, com igual menção ao paradigmático artigo do Prof. Otávio Luiz Rodrigues Junior. No caso, a remissão à responsabilidade civil por ato do cúmplice foi feita com o propósito de afastá-la, segundo as ponderações feitas em torno das peculiaridades do caso e por não ter sido objeto de análise no acórdão atacado (*vide* REsp 1.309.422, j. 27.11.2012).

outorgou à credora hipotecária, e, uma vez inexistente a hipoteca, descabido falar em manutenção da inscrição da caução (ônus acessório).

HUMBERTO JOÃO CARNEIRO FILHO

Mestre em Direito Civil pela Universidade Federal de Pernambuco. Especialista em Direito e Processo Matrimonial Canônico pela Universidade Católica de Pernambuco. Doutorando em Direito Civil pela Universidade Federal de Pernambuco. Professor do Departamento de Teoria Geral do Direito e Direito Privado da Faculdade de Direito do Recife (FDR/UFPE).

humbertocarneiro@gmail.com

VOTO – O Exmo. Sr. Min. Humberto Martins (relator): Permissivo “a”

A.1 – A causa dos autos

O caso dos autos tem por subjacente um contrato de mútuo habitacional firmado entre José Américo Sobrinho e Terra Companhia de Crédito Imobiliário – Terra CCI, agente financeiro vinculado ao extinto Banco Nacional de Habitação – BNH, sucedido pela ora recorrente.

Houve, posteriormente, cessão de posição contratual de José Américo Sobrinho para os recorridos Antonio Osmar Teles Monteiro e outro, por força de escritura de compra e venda, lavrada aos 30.10.1989. Na escritura, ressaltou-se a existência de caução hipotecária dada ao BNH por Terra CCI, por meio de endosso em cédula hipotecária.

Houve *quitação antecipada do saldo devedor* pelos cessionários Antonio Osmar Teles Monteiro aos 27.03.1991, com quitação passada por Terra CCI aos 24.06.1997. Na ocasião, foi autorizado o levantamento do gravame hipotecário.

Remanesceu, porém, o direito real de caução sobre crédito hipotecário, titularizado pela CEF contra a Terra CCI, que gravava o imóvel adquirido pelos recorridos. Por essa razão, optaram os recorridos pelo ingresso de ação ordinária contra a CEF, a fim de liberá-los desse ônus real.

A CEF, em sua manifestação nos autos, deu ciência de que, aos 30.09.1998, firmou contrato de novação e outros pactos com Terra CCI, que se encontrava em liquidação extrajudicial. Por esse negócio jurídico, a CEF adquiriu o direito real de garantia pelos créditos hipotecários de titularidade da Terra CCI a serem exercidos contra os mutuários do SFH. Dentre esses direitos, encontrava-se a caução hipotecária constituída sobre o imóvel dos recorridos.

O inadimplemento das obrigações pela Terra CCI ante à CEF gerou a esta a pretensão de se opor ao levantamento do gravame de caução.

Apreciada a lide, em primeiro grau, decidiu-se pela *ineficácia do negócio jurídico celebrado entre a CEF e a Terra CCI em relação a terceiros*, dada a ausência de comunicação prévia. O fato de haver registro do título não implicava presunção de conhecimento.

O acórdão do TRF-5.^a Reg., que conservou a sentença, entendeu que os recorridos cumpriram suas obrigações perante o credor, não sendo lícito mantê-los vinculados por efeito de inadimplemento da Terra CCI para com a CEF.

A questão, por conseguinte, está em saber se *os recorridos podem-se liberar de gravame, após a quitação de suas obrigações, quando persistem vínculos de seu credor com a CEF*

Comentários ao REsp 468.062/CE do STJ por Humberto João Carneiro Filho. Eficácia perante terceiros da cessão de títulos caucionados pelo agente financeiro à Caixa Econômica Federal nos contratos de mútuo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, n. 2, v. 3, p. 410-425. São Paulo: Ed. RT, abr.-jun. 2015.

B.2. A controvérsia jurídica

A causa (a lide deduzida em juízo) e a controvérsia (a questão jurídica a ser resolvida), para se usar de antiga linguagem, de bom e velho sabor medieval, ainda conservada no direito anglo-saxão (*cause and controverse*) não possuem precedentes na 2.^a T. Trata-se, em verdade, de um problema que envolve conceitos jurídicos recentemente estudados na doutrina brasileira, introduzidos no debate contemporâneo por Antonio Junqueira de Azevedo (Os princípios do atual direito contratual e a desregulamentação do mercado. Direito de exclusividade nas relações contratuais de fornecimento. Função social do contrato e responsabilidade aquiliana do terceiro que contribuiu para inadimplemento contratual. *Estudos e pareceres de Direito Privado*. São Paulo: Saraiva, 2004. p.137-147), posteriormente desenvolvida em outros estudos dogmáticos: Rodrigues Júnior, Otavio Luiz. Título: A doutrina do terceiro cúmplice: autonomia da vontade, o princípio *res inter alios acta*, função social do contrato e a interferência alheia na execução dos negócios jurídicos. *Revista dos Tribunais*, ano 93, vol. 821, p. 80-98, mar. 2004; PENTEADO, Luciano Camargo. *Efeitos contratuais perante terceiros*. São Paulo: Quartier Latin, 2007).

O tradicional princípio da relatividade dos efeitos do contrato (*res inter alios acta*), que figurou por séculos como um dos primados clássicos do Direito das Obrigações, merece hoje ser mitigado por meio da admissão de que os negócios entre as partes eventualmente podem interferir na esfera jurídica de terceiros – de modo positivo ou negativo –, bem assim, tem aptidão para dilatar sua eficácia e atingir pessoas alheias à relação *inter partes*.

Para tanto, faz-se indispensável citar três formas diferentes de apresentação dessa eficácia contratual *extra partes*, a saber:

1. *Oponibilidade*. Os contratos podem ser oponíveis a terceiros, o que implica duas situações clássicas:

a) a obrigação de conhecimento de um contrato alheio por alguém, o que opera efeitos (principalmente) no plano subjetivo da boa-fé. É o exemplo clássico da *oponibilidade* de um contrato particular registrado em cartório, o que lhe confere publicidade e, com isso, faz presumir seu conhecimento por terceiros, negando-se-lhes a alegação de boa-fé quando invocam sua insciência.

b) a obrigação de respeitar uma relação jurídica alheia, o que implica a produção de efeitos jurídicos na esfera de quase todos os demais indivíduos não partícipes do negócio. Em geral, essa forma de *oponibilidade* é também eficaz quanto à boa-fé de terceiros. Mas, essencialmente, ela atrai a chamada *eficácia erga omnes* (oponibilidade contra todos), presente nos Direitos Reais, e nascida do registro imobiliário.

O registro dá publicidade e torna o direito oponível a terceiros, os quais devem conhecê-lo e respeitá-lo. Se imobiliário, o registro dá publicidade e cria “imunidade ao conteúdo daqueles atos pelos demais atuantes no cenário jurídico, revestindo-se a situação jurídica registrada de um poder de exclusão das demais faculdades, pretensões e poderes jurídicos em geral” (PENTEADO, Luciano Camargo. Op. cit. p. 167).

Comentários ao REsp 468.062/CE do STJ por Humberto João Carneiro Filho. Eficácia perante terceiros da cessão de títulos caucionados pelo agente financeiro à Caixa Econômica Federal nos contratos de mútuo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 2. v. 3. p. 410-425. São Paulo: Ed. RT, abr.-jun. 2015.

2. *Doutrina do terceiro cúmplice*. A doutrina do terceiro cúmplice tem por objeto a interferência ilícita do terceiro em negócios jurídicos alheios, por meio da indução ao inadimplemento (RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. Op. cit. p. 94-98).

3. *Contrato em dano a terceiro*. É o caso da dilatação eficaz (as chamadas externalidades negativas) de um contrato em relação a terceiros. Cuida-se de hipótese na qual os contraentes, ao celebrarem um negócio, geram efeitos danosos a alguém que é alheio ao contrato.

Além de situações já bem conhecidas da doutrina (contrato com pessoa a declarar e estipulação em favor de terceiro), essas três formas de ampliação da eficácia dos negócios têm por suporte a quebra da higidez do princípio da relatividade dos efeitos do contrato e, ainda, a proteção à boa-fé objetiva e à função social do contrato.

Essa restrição genérica a que a lesividade contratual *inter partes* se projeta *extra partes* é especialmente aplicada nas doutrina e jurisprudência francesas, quando se cuida de cessão de posições contratuais. É essa, em linhas gerais, a posição de Marie-Laure Izorche:

“O princípio é, desse modo, conservado: o cessionário do contrato, ainda que nos casos legalmente previstos, é tido como um terceiro qualquer para todo o período precedente à cessão, e ele apenas sofre a oponibilidade, até quando se torne parte do contrato após a cessão, e se vincule, nessa qualidade, pelos efeitos obrigatórios.

A única diferença com a cessão convencional está no fato de que ele (o cessionário) não manifestou sua vontade de assumir a posição de parte do contrato que lhe foi transmitido, em concomitância à coisa adquirida: tudo se passa como se o contrato fosse um acessório da coisa, o qual se transmite automaticamente com ela mesma” (IZORCHE, Marie-Laure. *Les effets des conventions à l'égard des tiers: l'expérience française*. In: VACCA, Letizia (a cura di). *Gli effetti del contratto nei confronti dei terzi nella prospettiva storico-comparatistica*. Torino: Giappichelli, 2001. p. 98).

No original:

“Le principe est donc sauf: le cessionnaire du contrat, même dans les cas prévus par la loi, est considéré comme un tiers quelconque pour toute la période précédant la cession, et il n'est concerné que par l'opposabilité, alors qu'il devient partie au contrat après la cession, et est donc concerné, en tant que tel, par les effets obligatoires.

La seule différence avec la cession conventionnelle réside dans le fait qu'il n'a pas manifesté sa volonté de recueillir la position de partie au contrat qui lui est transmis, en même temps que la chose qu'il acquiert: tout se passe comme si le contrat était un accessoire de la chose, accessoire que se transmet automatiquement avec celle-ci”.

Ora, os recorridos, tal como se observa do acórdão, quitaram suas obrigações com a credora Terra CCI. A cessão dos direitos de crédito do BNH, sucedido pela CEF, ocorreu *após esse adimplemento*, que se operou *inter partes* (devedor e credor). O negócio entre a CEF e a Terra CCI não poderia dilatar sua eficácia para atingir os devedores adimplentes.

Aqui, a oponibilidade da cessão de direitos (Terra CCI e CEF) deixa de atingir a eficácia dos terceiros, por conta da proteção jurídica hoje concedida pelo ordenamento às pessoas que se põem à margem de negócios que lhes são prejudiciais, como ocorreu na espécie.

Comentários ao REsp 468.062/CE do STJ por Humberto João Carneiro Filho. Eficácia perante terceiros da cessão de títulos caucionados pelo agente financeiro à Caixa Econômica Federal nos contratos de mútuo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 2. v. 3. p. 410-425. São Paulo: Ed. RT, abr.-jun. 2015.

Logo, não houve violação do art. 458, II, do CPC. O acórdão é bem fundamentado e escolheu, dentre as molduras possíveis, a melhor interpretação para o caso e a controvérsia.

Outrossim, não houve malferimento dos arts. 70 e 102 do CPC. Nesse ponto, invoco, como razão de decidir, o parecer do Ministério Público Federal:

“A alegação de infringência ao art. 102 do CPC mostra-se manifestamente improcedente, vez que as demandas articuladas entre a CEF e a agente financeira Terra CCI, com fundamento no descumprimento de contrato pactuado entre elas não tem qualquer conexão com o presente feito, a versar sobre direito real de garantia pendente sobre imóvel, que, a toda evidência, deve ser processado no foro em que situado o imóvel.

O mesmo se diga da tese que pugna pelo reconhecimento de atentado ao art. 70, III, do CPC, pois não há obrigatoriedade em se convocar a Terra CCI à presente relação processual, na medida em que a legitimidade para liberação da caução fiduciária é exclusiva da CEF, que poderá, por outros meios judiciais, exigir da agente financeira o cumprimento das obrigações contratuais desrespeitadas”.

A tese de ofensa aos arts. 3.º, 6.º, e 267, VI, do CPC, também não se sustenta. A posição jurídica dos recorridos é avaliável como digna de interesse processual, em razão da aludida dilatação de efeitos do contrato entre a Terra e a CEF. A liberação de seu gravame está estritamente vinculada à solução da controvérsia. Daí não se cuidar desse suposto vilipêndio.

O único ponto digno de exame mais acurado é o relativo à suposta ofensa ao art. 794 do CC/1916 revogado, que possui a redação seguinte:

“Art. 794. O devedor do título caucionado, tanto que receba a intimação do art. 792, II, ou se dê por ciente da caução, não poderá receber quitação do seu credor”.

Cumpra-se examinar a estrutura jurídica dessa norma.

Entenderam os juízos ordinários que a existência de caução devidamente *publicizada no registro imobiliário* não tornaria oponível aos recorridos o negócio realizado entre a CEF e a Terra CCI. Com isso, não se poderia atribuir-lhes responsabilidade pela inadimplência da Terra CCI.

Se interpretado o art. 794 em concomitância com o revogado art. 792, observar-se-á que:

“Art. 792. Ao credor por esta caução compete o direito de:

I – conservar e recuperar a posse dos títulos caucionados, por todos os meios cíveis ou criminais, contra qualquer detentor, inclusive o próprio dono;

II – *fazer intimar ao devedor dos títulos caucionados, que não pague ao seu credor, enquanto durar a caução (art. 794);*

III – usar das ações, recursos e exceções convenientes, para assegurar os seus direitos, bem como os do credor caucionante, como se deste fora procurador especial;

IV – receber a importância dos títulos caucionados, e restituí-los ao devedor, quando este solver a obrigação por eles garantida”.

Observando o que se deu no caso concreto:

Comentários ao REsp 468.062/CE do STJ por Humberto João Carneiro Filho. Eficácia perante terceiros da cessão de títulos caucionados pelo agente financeiro à Caixa Econômica Federal nos contratos de mútuo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 2. v. 3. p. 410-425. São Paulo: Ed. RT, abr.-jun. 2015.

a) a CEF não intimou (*rectius*, notificou) os recorridos para que não pagassem o débito à Terra CCI durante a vigência da caução, como prescrevia a legislação vigente à época;

b) a CEF, como lembra o Ministério Público Federal, “imputou à agente financeira Terra CCI a obrigação de fazer a cobrança dos créditos devidos pelos recorridos. De acordo com o que se aferiu na instância *a quo*, com base no instrumento de novação e outros pactos ofertado pela própria CEF, esta teria, inclusive, assumido a responsabilidade pela fiscalização do repasse dos valores recebidos pela agente financeira Terra CCI, no que, efetivamente, não logrou êxito”.

A indispensabilidade da notificação, como atestado nas instâncias próprias, não foi objeto das medidas necessárias pela CEF.

A doutrina contemporânea ao Código Civil de 1916, em interpretação aos arts. 792 e 794, mostra-se simétrica aos postulados aqui delineados. O clássico João Manuel de Carvalho Santos (*Código Civil brasileiro interpretado*. 12. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1982. vol. 10, p. 205, ao comentar o art. 792, II, do CC/1916, anota que:

“3. *Fazer intimar ao devedor dos títulos caucionados, que não pague ao seu credor, enquanto durar a caução.* É o que se denomina denúncia da caução. A denúncia se justifica, porque a caução, em última análise envolve uma cessão limitada dos direitos creditórios, que, se não prevalecesse a tornaria sem efeito. Para que possa prevalecer, é imprescindível que o devedor dos títulos caucionados fique conhecendo a existência da caução, e pois, dessa cessão.

A denúncia deve ser feita por via de intimação judicial ao devedor dos títulos caucionados, para que não pague ao seu credor, enquanto durar a caução”.

Adiante, João Manuel de Carvalho Santos (Op. cit. p. 208) explicita que, se o devedor receber a quitação do credor, a despeito da cessão do título, prevalece o direito exoneratório daquele: “Mas se a quitação for dada, não obstante a proibição legal, nem por isso o pagamento feito e a quitação respectiva ficam sem valor”.

Por fim, considero que, independentemente do teor da lei, a aplicação dos princípios relativos à proteção das relações jurídicas em face de terceiros é fundamento suficiente, ao lado da função social e da boa-fé objetiva, para impedir a responsabilização dos recorridos.

Essa perspectiva foi a que presidiu, no STJ, a edição da Súmula 308, cujo teor é autoexplicativo: “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”.

Analogicamente, a Súmula tem aplicação ao caso. O promitente comprador não pode responder por dívidas da construtora, contraídas com agente financeiro, em razão de lhe ser conservada a esfera jurídica dos atos de terceiros lesivos a seu patrimônio. É idêntico o fundamento deste recurso.

Desse modo, é de ser negado provimento ao recurso especial.

Permissivo “c”

O recurso desatende o teor do art. 541, parágrafo único, do CPC, combinado com o art. 255 do RISTJ.

Comentários ao REsp 468.062/CE do STJ por Humberto João Carneiro Filho. Eficácia perante terceiros da cessão de títulos caucionados pelo agente financeiro à Caixa Econômica Federal nos contratos de mútuo do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 2. v. 3. p. 410-425. São Paulo: Ed. RT, abr.-jun. 2015.

Como se tem ressaltado na 2.^a T., não se pode conhecer do especial quando se omite a parte na “demonstração da exata similitude fático-jurídica entre os acórdãos tidos por divergentes e, tampouco [há] o cotejo analítico entre eles, o que se afigura indispensável para a admissão do apelo especial, conforme os ditames estabelecidos pelo § 2.^o do art. 255 do RISTJ e art. 541, parágrafo único, do CPC” (REsp 681.500/RS, 2.^a T., j. 12.08.2008, rel. Min. Mauro Campbell Marques, *DJe* 26.08.2008).

Em suma, “não havendo a recorrente demonstrado, mediante a realização do devido cotejo analítico, a existência de similitude das circunstâncias fáticas e do direito aplicado nos acórdãos recorrido e paradigmas, resta desatendido o comando dos arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ” (REsp 881.672/RJ, 2.^a T., j. 24.06.2008, rel. Min. Eliana Calmon, *DJe* 13.08.2008).

Não conheço do recurso pelo permissivo *c.*

Conclusão

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e nego-lhe provimento.

É como penso. É como voto.

Min. Humberto Martins, relator.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO – REsp 468062/CE; 2.^a T.; número registro: 2002/0121761-0; números origem: 970019360 e 9905225854; pauta: 11.11.2008; julgado: 11.11.2008; relator: Exmo. Sr. Min. Humberto Martins; presidente da sessão: Exmo. Sr. Min. Castro Meira; Subprocuradora-Geral da República: Exma. Sra. Dra. Dulcinéia Moreira de Barros; secretária: Valéria Alvim Dusi.

Autuação – Recorrente: Caixa Econômica Federal – CEF – advogados: Maria das Graças de Oliveira Carvalho e outros; recorridos: Antônio Osmar Teles Monteiro e outro – advogados: Francisco Tavares de Sá e outros.

Assunto: Administrativo – Contrato – Sistema Financeiro de Habitação – FCVS.

Certidão – Certifico que a E. 2.^a T., ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

“A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro relator”.

Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques, Eliana Calmon e Castro Meira votaram com o Sr. Ministro relator.

Brasília, 11 de novembro de 2008.

Valéria Alvim Dusi, secretária.