



ANTICRESE

Antonio Carlos Morato

Professor Associado

Departamento de Direito Civil

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

Classificação

Direitos de Garantia

Penhor (art. 1.225, VIII do CC)

Hipoteca (art. 1.225, IX do CC)

Anticrese (art. 1.225, X do CC)

Anticrese

art. 1.225, X do CC

art. 1419 e s.s. do CC

art. 1.506 e s.s. do CC

Art. 1.420 do CC. Só aquele que
pode alienar poderá empenhar,
hipotecar ou dar em anticrese; só
os bens que se podem alienar
poderão ser dados em penhor,
anticrese ou hipoteca.

§ 1º A propriedade superveniente
torna eficaz, desde o registro, as
garantias reais estabelecidas por
quem não era dono.

(...)

TJ/SP - APL 1016502-32.2016.8.26.0100 SP 1016502-32.2016.8.26.0100

Classe/Assunto: Apelação / Locação de Imóvel

Relator(a): Artur Marques

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 03/04/2017

Ementa: CIVIL. CESSÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL PARA QUE, COM OS FRUTOS, FOSSE EXTINTA DÍVIDA EXISTENTE ENTRE AS PARTES. HIPÓTESE DE ANTICRESE. CESSÃO SUBSEQUENTE ONEROSA E DEFINITIVA QUE FAZ PRESUMIR A EXTINÇÃO DA DÍVIDA E, CONSEQUENTEMENTE, DA ANTICRESE.

1. Ainda se cogite que a cessão de um imóvel para locação importe em inexorável transferência da posse, uma vez que o contrato fora celebrado em nome próprio e não como mera mandatária do cedente, chama atenção o fato de que esta cessão se estenderia tão somente no interregno necessário para que os frutos com a exploração da coisa compensassem dívida no valor de R\$-200.000,00.
2. Ou seja, a relação jurídica é de anticrese (art. 1506, CC) e, nada obstante legítima a locação (art. 1507, §2º, CC), não se cogita da possibilidade de alienação, sendo certo que assim procedendo, presume-se extinta a garantia e, por conseguinte, a posse dela decorrente.
3. Recurso improvido



RECURSO ESPECIAL Nº 1.103.639 - PE (2008/0246868-7)

RELATOR : MINISTRO LUIZ FUX

RECORRENTE : LISERVE SERVIÇOS AUXILIARES LTDA

ADVOGADA : FERNANDO F R DE ANDRADE E OUTRO(S)

RECORRIDO : FAZENDA NACIONAL

PROCURADOR : PROCURADORIA-GERAL

DA FAZENDA NACIONAL



PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ADESÃO AO REFIS. GARANTIA. ADMISSIBILIDADE DA ANTICRESE, DESDE QUE COMPROVADA A PROPRIEDADE DO BEM. ART. 11 DO DECRETO 3.431/2000. INTERPRETAÇÃO LITERAL (ART. 111 DO CTN). TITULAR DO DIREITO DE OCUPAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECUSA DA SEGUNDA GARANTIA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO SUFICIENTE A MANUTENÇÃO DA DECISÃO. SÚMULA 283 DO STF. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA.

(...)No que tange ao mérito da controvérsia, qual seja, a possibilidade de titular do direito de ocupação oferecer o bem imóvel em anticrese como garantia necessária à adesão ao REFIS, não assiste melhor sorte à empresa recorrente. A Lei 9.964/2000, delegou ao Poder Executivo a competência para regulamentar a execução do Programa de Recuperação Fiscal - REFIS, notadamente no concernente às modalidades de garantia, verbis:

"Art. 9º O Poder Executivo editará as normas regulamentares necessárias à execução do Refis, especialmente em relação:

I – às modalidades de garantia passíveis de aceitação;"

RECURSO ESPECIAL Nº 1.103.639 - PE (2008/0246868-7)

RELATOR : MINISTRO LUIZ FUX

RECORRENTE : LISERVE SERVIÇOS AUXILIARES LTDA

ADVOGADA : FERNANDO F R DE ANDRADE E OUTRO(S)

RECORRIDO : FAZENDA NACIONAL

PROCURADOR : PROCURADORIA-GERAL

DA FAZENDA NACIONAL

(...)



Nesse segmento, o Decreto 3.431/2000, admitindo a anticrese como modalidade de garantia necessária à adesão ao acordo de parcelamento de débitos tributários, condicionou-a à apresentação, pelo interessado, de prova da propriedade dos bens, juntamente com a certidão de inexistência de ônus reais, bem como de laudo circunstanciado atestando a produtividade do bem imóvel (frutos e rendimentos), verbis:

"Art. 11. Para os fins do disposto no § 2º do artigo anterior poderão ser aceitas as seguintes modalidades de garantia:

I - fiança; II - hipoteca; III - penhor; IV - anticrese; V - seguro.

§ 1º Deverão ser apresentados, no caso de: (...) III - penhor ou anticrese:

- a) prova da propriedade dos bens, acompanhada de certidão de inexistência de ônus reais;
- b) para frutos e rendimentos de bem imóvel, laudo circunstanciado relativo à produtividade, elaborado por empresa ou profissional legalmente habilitado

Ocorre que a ora recorrente é titular do direito de ocupação do imóvel ofertado em anticrese, não atendendo, portanto, aos requisitos legais, que devem ser interpretados literalmente, nos termos do art. 111 do CTN, haja vista tratar-se o parcelamento de hipótese de suspensão do crédito tributário (art. 151, VI, do CTN).

CAPÍTULO IV - Da Anticrese

Art. 1.506 do CC. Pode o devedor ou outrem por ele, com a entrega do imóvel ao credor, ceder-lhe o direito de perceber, em compensação da dívida, os frutos e rendimentos.

§ 1º É permitido estipular que os frutos e rendimentos do imóvel sejam percebidos pelo credor à conta de juros, mas se o seu valor ultrapassar a taxa máxima permitida em lei para as operações financeiras, o remanescente será imputado ao capital.
(...)

Art. 1.506 do CC. Pode o devedor ou outrem por ele, com a entrega do imóvel ao credor, ceder-lhe o direito de perceber, em compensação da dívida, os frutos e rendimentos.

(...)

§ 2º Quando a anticrese recair sobre bem imóvel, este poderá ser hipotecado pelo devedor ao credor anticrético, ou a terceiros, assim como o imóvel hipotecado poderá ser dado em anticrese.

TJ-RS

Processo:AG 188021760 RS

Relator(a):Sílvio Manoel de Castro Gamborgi

Julgamento:25/05/1988

Órgão Julgador:Terceira Câmara Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXECUÇÃO. PENHORA DE USUFRUTO. A FINALIDADE DA EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE E A EXPROPRIAÇÃO DE BENS DO DEVEDOR PARA A SATISFAÇÃO DO DIREITO DO CREDOR, PODENDO DITA EXPROPRIAÇÃO CONSISTIR EM ALIENAÇÃO DOS BENS, ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR, OU USUFRUTO, PELO MESMO, DE IMÓVEL OU EMPRESA DO EXECUTADO. PENHORADO O USUFRUTO DO DEVEDOR SOBRE IMÓVEL DOADO A SEUS FILHOS MENORES, IMPOE-SE QUE SIRVA A FINALIDADE DA EXECUÇÃO PROPOSTA. AVALIAÇÃO DO DIREITO REAL PENHORADO, CORRESPONDENTE, NO CASO AO VALOR DO ALUGUEL, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES DE MERCADO E DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA DO FATO DE O EXECUTADO RESIDIR NO IMÓVEL: PASSA A DEVER ALUGUEL AO CREDOR, PARA A SATISFAÇÃO DE SEU DÉBITO, SOB PENA DE DESPEJO E LOCAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIRO PARA TAL FIM. VERDADEIRO "USUFRUTO (ART. 647, III, CPC) DE USUFRUTO (ART. 173, CC)". FORMA PRÁTICA DE SOLUÇÃO DO IMPASSE, RESSUSCITANDO, EM CERTA MEDIDA, A ESQUECIDA FIGURA DA ANTICRESE. VIABILIZAÇÃO DA EXECUÇÃO PELA FORMA MENOS GRAVOSA PARA O DEVEDOR (ART. 620, CPC). AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 188021760, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Alçada do RS, Relator: Sílvio Manoel de Castro Gamborgi, Julgado em 25/05/1988)



AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL - INDICAÇÃO À PENHORA, PELOS CREDORES, DE IMÓVEIS GRAVADOS DE ANTICRESE APÓS A CITAÇÃO DA DEVEDORA - AUSÊNCIA, TODAVIA, DE PROVAS DO ESTADO DE INSOLVÊNCIA DA EXECUTADA, OU DE QUE ESTA NÃO POSSUI OUTROS BENS PASSÍVEIS DE CONSTRUÇÃO - ALEGACÃO DE FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO ACOLHIDA (CPC, 593,II). BENS DADOS EM GARANTIA REAL, ADEMAIS, PASSÍVEIS DE PENHORA. Agravo desprovido.

- 1. Não havendo provas de ser a executada insolvente, ou não possuir bens aptos a fazerem frente à dívida, nem tendo diligenciado os credores no sentido de obterem a satisfação de seu crédito por outros meios, confirma-se a decisão recorrida, que não reconheceu em fraude à execução a gravação, por anticrese, de bens imóveis da devedora.**
- 2. As disposições legais aplicáveis à espécie deixaram claro que os imóveis gravados por anticrese não são impenhoráveis, porque a garantia real não os torna inalienáveis, mas apenas gera em favor do credor anticrético o direito de preferência, sem efeitos absolutos, bem como o de ser intimado da penhora.**

(...) Por fim, impende registrar o fato das disposições legais aplicáveis à espécie deixarem claro que os imóveis gravados por anticrese não são impenhoráveis, porque a garantia real não os torna inalienáveis, mas gera em favor do credor anticrético apenas o direito de preferência, sem efeitos absolutos, entretanto, bem como o de ser intimado da penhora. Sendo assim, estes bens poderão ser penhorados independentemente do reconhecimento ou não da ocorrência de fraude à execução, obedecida a ordem do artigo 655 do Código de Processo Civil.

Art. 1.422 do CC. O credor **hipotecário** e o **pignoratício** têm o direito de **executar** a coisa **hipotecada** ou **empenhada**, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro.

Parágrafo único. Excetua-se da regra estabelecida neste artigo as dívidas que, em virtude de outras leis, devam ser pagas precipuamente a quaisquer outros créditos.

Art. 1.423 do CC. O credor anticrético tem direito a reter em seu poder o bem, enquanto a dívida não for paga; **extingue-se** esse direito decorridos quinze anos da data de sua constituição.

Art. 1.507 do CC. O credor anticrético pode administrar os bens dados em anticrese e fruir seus frutos e utilidades, mas deverá apresentar anualmente balanço, exato e fiel, de sua administração.

§ 1º Se o devedor anticrético não concordar com o que se contém no balanço, por ser **inexato, ou ruínosa a administração**, poderá impugná-lo, e, se o quiser, requerer a transformação em arrendamento, fixando o juiz o valor mensal do aluguel, o qual poderá ser corrigido anualmente.

(...)



Valor da causa Impugnação Instituição de anticrese Expressão econômica que deve ser calculada com as amortizações periódicas das coisas frugíferas Alcance do valor provisório estimado pelos demandantes, ante a impossibilidade de cálculo imediato para proporcionar pronto seguimento a ação Possibilidade de desvendamento no decorrer da ação principal, com aproveitamento do amplo processo de cognição em andamento - Agravo de instrumento provido para esse fim.

(...)

Cuida-se de ação anulatória de registro público, consistente em prenotação de cancelamento de usufruto anticrético. Citados, os réus impugnaram o valor da causa, este fixado pelos autores em R\$ 10.000,00. O incidente foi acolhido, estimando o Juízo que o valor do usufruto corresponderia ao valor da anticrese que, atualizado, alcançaria a soma de R\$ 636.900,00. Nessa importância, pois, fixou o valor da causa.

Inconformados agravaram os autores. Em longa e alentada fundamentação sustentam que o valor da anticrese, uma vez decorridos 10 (dez) anos da instituição, deve andar por volta de R\$ 10.000,00 ante as seguidas amortizações que efetuaram por dação em parte das 15.000 toneladas cana-de-açúcar prometidas. Sucessivamente, embora tenham falado em alternância, postulam arbitramento do valor da causa em R\$ 250.000,00, pois a expressão econômica da lide sedia-se na pretensão de cancelar a carta de arrematação de imóvel assim avaliado. Clamam, ao cabo, por aplicação das penas de litigância de má-fé aos agravados.



Valor da causa Impugnação Instituição de anticrese Expressão econômica que deve ser calculada com as amortizações periódicas das coisas frugíferas

Alcance do valor provisório estimado pelos demandantes, ante a impossibilidade de cálculo imediato para proporcionar pronto seguimento a ação Possibilidade de desvendamento no decorrer da ação principal, com aproveitamento do amplo processo de cognição em andamento - Agravo de instrumento provido para esse fim.

(...)

Ao tempo em que instituída a anticrese tinha valor cheio, correspondendo, efetivamente, ao preço das 15.000 toneladas de cana-de-açúcar prometidas. Acentuado que a instituição foi estabelecida para ser solvida através da dação de cana-de-açúcar, considero que a entrega das coisas frugíferas, deve, efetivamente, ter reduzido o valor do débito, do que decorre que a anticrese, passados 10 anos, teve o valor reduzido pelas amortizações periódicas; e é esse valor reduzido, em princípio, que deve ser o valor da causa, até porque é aquele que os credores, usufrutuários anticréticos, esperam receber dos devedores.

Art. 1.507 do CC. O credor anticrético pode
administrar os bens dados em anticrese e fruir
seus frutos e utilidades, mas deverá apresentar
anualmente balanço, exato e fiel, de sua
administração.

(...)

§ 2º O credor anticrético pode, salvo
pacto em sentido contrário, arrendar os
bens dados em anticrese a terceiro,
mantendo, até ser pago, direito de
retenção do imóvel, embora o aluguel
desse arrendamento não seja
vinculativo para o devedor.

Art. 1.508 do CC. O credor anticrético responde pelas deteriorações que, por culpa sua, o imóvel vier a sofrer, e pelos frutos e rendimentos que, por sua negligência, deixar de perceber.

Art. 1.509 do CC. O credor anticrético pode vindicar os seus direitos contra o adquirente dos bens, os credores quirografários e os hipotecários posteriores ao registro da anticrese.

§ 1º Se executar os bens por falta de pagamento da dívida, ou permitir que outro credor o execute, sem opor o seu direito de retenção ao exeqüente, não terá preferência sobre o preço.

§ 2º O credor anticrético **não terá preferência** sobre a indenização do seguro, quando o prédio seja destruído, nem, se forem desapropriados os bens, com relação à desapropriação.

Art. 1.510 do CC. O adquirente dos bens dados em anticrese poderá remi-los, antes do vencimento da dívida, pagando a sua totalidade à data do pedido de remição e imitir-se-á, se for o caso, na sua posse.

Art. 1.423 do CC. O credor anticrético tem direito a reter em seu poder o bem, enquanto a dívida não for paga; **extingue-se** esse direito decorridos quinze anos da data de sua constituição.

Agradeço a atenção de todos.

Antonio Carlos Morato
Professor Associado
Departamento de Direito Civil
Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

