

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.965.973 - SP (2019/0155909-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : SYLVIO CARDOSO ROLIM NETO
RECORRENTE : S.ROLIM RELOGIOS EIRELI - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : LEONARDO FERRES DA SILVA RIBEIRO - SP146319
MANSUR CESAR SAHID - SP206355
RECORRIDO : NOVAPORTFOLIO PARTICIPACOES S.A
ADVOGADO : BRUNO ALEXANDRE DE OLIVEIRA GUTIERRES - SP237773
RECORRIDO : MASSA FALIDA DO BANCO BVA S.A - MASSA FALIDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS SILVEIRA - SP052052
CARLOS EDUARDO RAMOS PEREDA SILVEIRA - SP282785

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PACTO ADJETO. EXECUÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir se o credor de dívida garantida por alienação fiduciária de imóvel está obrigado a promover a execução extrajudicial de seu crédito na forma determinada pela Lei nº 9.514/1997.
3. Hipótese em que a execução está lastreada em Cédula de Crédito Bancário.
4. A Cédula de Crédito Bancário, desde que satisfeitas as exigências do art. 28, § 2º, I e II, da Lei nº 10.931/2004, de modo a lhe conferir liquidez e exequibilidade, e desde que preenchidos os requisitos do art. 29 do mesmo diploma legal, é título executivo extrajudicial.
5. A constituição de garantia fiduciária como pacto adjeto ao financiamento instrumentalizado por meio de Cédula de Crédito Bancário em nada modifica o direito do credor de optar por executar o seu crédito de maneira diversa daquela estatuída na Lei nº 9.514/1997 (execução extrajudicial).
6. Ao credor fiduciário é dada a faculdade de executar a integralidade de seu crédito judicialmente, desde que o título que dá lastro à execução esteja dotado de todos os atributos necessários – liquidez, certeza e exigibilidade.
7. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.
Brasília (DF), 15 de fevereiro de 2022(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.965.973 - SP (2019/0155909-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : SYLVIO CARDOSO ROLIM NETO
RECORRENTE : S.ROLIM RELOGIOS EIRELI - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : LEONARDO FERRES DA SILVA RIBEIRO - SP146319
MANSUR CESAR SAHID - SP206355
RECORRIDO : NOVAPORTFOLIO PARTICIPACOES S.A
ADVOGADO : BRUNO ALEXANDRE DE OLIVEIRA GUTIERRES - SP237773
RECORRIDO : MASSA FALIDA DO BANCO BVA S.A - MASSA FALIDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS SILVEIRA - SP052052
CARLOS EDUARDO RAMOS PEREDA SILVEIRA - SP282785

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por SYLVIO CARDOSO ROLIM NETO e OUTRA, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Agravos de Instrumento - Exceção de pré-executividade - Rejeição - Execução por título extrajudicial - Cédula de crédito bancário - Dívida garantida por alienação fiduciária de imóvel - Executado que alega falta de interesse processual quanto ao ajuizamento de procedimento judicial, pois considera que o credor deve optar por procedimento expropriatório pela via extrajudicial - Descabimento - Exequente que tem a opção de escolher o procedimento que lhe parecer mais adequado na busca da satisfação do crédito - Decisão mantida - Recurso improvido" (e-STJ fl. 1.309).

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados.

No recurso especial (e-STJ fls. 1.318-1.333), os recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial no tocante à interpretação dada ao art. 1.368-A do Código Civil, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

a) art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 - houve negativa de prestação jurisdicional, haja vista a falta de pronunciamento da Corte local a respeito do valor do crédito à época do inadimplemento e do débito atualizado, bem como do valor da avaliação do imóvel objeto de alienação fiduciária, realizado pelo próprio recorrido, e, ainda, acerca da admissibilidade da exceção de pré-executividade para analisar matéria de ordem pública;

b) art. 803, parágrafo único, do Código de Processo Civil de 2015 - cabe exceção de pré-executividade para tratar de questões de ordem pública;

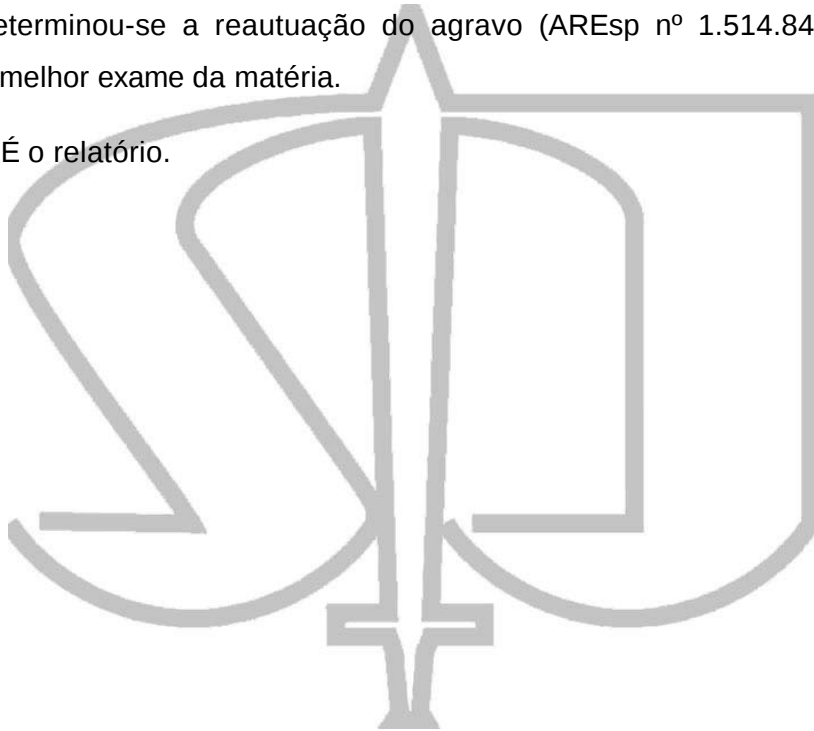
c) arts. 805 e 845, VI, do Código de Processo Civil de 2015; 113, 187, 422 e

Superior Tribunal de Justiça

1.368-A do Código Civil e 27 da Lei nº 9.514/1997 - c.1) o credor deve optar pelo meio menos gravoso para a parte executada; c.2) a venda do imóvel em leilão extrajudicial implica a quitação e a extinção da dívida; c.3) o credor deve utilizar os meios possíveis para minorar o prejuízo do devedor (*duty to mitigate the loss*) e c.4) havendo mecanismo mais célere e eficaz para a satisfação extrajudicial do débito, nada justifica a manutenção do feito executivo, a ensejar o reconhecimento da falta de interesse processual, com a consequente extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC/2015.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 1.406-1.414), e inadmitido o recurso na origem, determinou-se a reautuação do agravo (AREsp nº 1.514.845/SP) como recurso especial para melhor exame da matéria.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.965.973 - SP (2019/0155909-1)
EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PACTO ADJETO. EXECUÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir se o credor de dívida garantida por alienação fiduciária de imóvel está obrigado a promover a execução extrajudicial de seu crédito na forma determinada pela Lei nº 9.514/1997.
3. Hipótese em que a execução está lastreada em Cédula de Crédito Bancário.
4. A Cédula de Crédito Bancário, desde que satisfeitas as exigências do art. 28, § 2º, I e II, da Lei nº 10.931/2004, de modo a lhe conferir liquidez e exequibilidade, e desde que preenchidos os requisitos do art. 29 do mesmo diploma legal, é título executivo extrajudicial.
5. A constituição de garantia fiduciária como pacto adjeto ao financiamento instrumentalizado por meio de Cédula de Crédito Bancário em nada modifica o direito do credor de optar por executar o seu crédito de maneira diversa daquela estatuída na Lei nº 9.514/1997 (execução extrajudicial).
6. Ao credor fiduciário é dada a faculdade de executar a integralidade de seu crédito judicialmente, desde que o título que dá lastro à execução esteja dotado de todos os atributos necessários – liquidez, certeza e exigibilidade.
7. Recurso especial não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

1) Breve resumo da demanda

Trata-se, na origem, de agravo de instrumento interposto por SYLVIO CARDOSO ROLIM NETO e S. ROLIM RELÓGIOS EIRELI-EPP contra a decisão que, nos autos de execução de título executivo extrajudicial movida por BANCO BVA S.A., fundada em Cédula de Crédito Bancário, rejeitou liminarmente a exceção de pré-executividade apresentada pela parte executada, ora recorrente, por inadequação da via eleita.

Registra-se, por oportuno, que, após a propositura da execução, o crédito respectivo foi cedido em favor de NOVAPORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S.A. (e-STJ fls. 224-225).

Superior Tribunal de Justiça

Na referida exceção de pré-executividade, alegou-se, essencialmente, a ausência de interesse processual por parte do exequente ao argumento de que o empréstimo estava garantido por alienação fiduciária de imóvel, cabendo ao credor, portanto, promover a execução extrajudicial de seu crédito na forma determinada pela Lei nº 9.514/1997.

Na origem, o órgão colegiado negou provimento ao referido agravo nos termos da seguinte fundamentação:

"(...) os agravantes arguíram a exceção em tela alegando que o exequente não poderia se valer da via judicial para executar o contrato celebrado entre as partes, uma vez que a dívida está garantida por alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 145.019 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP. Consideram que havendo norma específica, no caso a Lei nº 9.514/97, o banco deveria se valer dos procedimentos expropriatórios extrajudiciais.

Não colhe, contudo, tal alegação, eis que embora haja o procedimento específico de execução extrajudicial no caso de dívida garantida por alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97, não existe qualquer óbice ao exequente de optar pela execução prevista no Código de Processo Civil, uma vez que dispõe de título hábil para tanto, atrelado a esta garantia, tendo livre acesso ao judiciário, inexistindo em referida lei qualquer vedação expressa à utilização da via judiciária para cobrança da dívida que conta com esta garantia. Ao contrário, como mencionado pelo agravado, esta opção encontra amparo no artigo 39, inc. II, de referida Lei, ao assentar que às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta lei, aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de crédito garantidos por hipoteca. O art. 29 do Decreto-Lei n. 70/66, por sua vez, dispõe que às hipotecas a que se referem os artigos 9º e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (artigos 298 e 301) ou deste decreto-lei (artigos 31 a 38).

Ademais, a opção pela via judicial afigura-se, até mesmo, mais vantajoso ao devedor, por permitir-lhe a apresentação de defesa por meio de embargos, podendo exercer amplamente seu direito de defesa em juízo, inclusive com a produção de provas, se necessário, o que não é possível no âmbito do procedimento extrajudicial. Não há, portanto, nenhum prejuízo ao devedor, não havendo de se falar, por isso, em ofensa ao art. 805 do CPC.

Por isso é descabida a alegação de falta de interesse processual, suscitada pelos agravantes" (e-STJ fls. 1.311-1.312 - grifou-se).

Após a rejeição dos aclaratórios opostos na origem, foi interposto o recurso especial que se passa a examinar.

2) Da negativa de prestação jurisdicional

Superior Tribunal de Justiça

No que tange ao art. 1.022 do CPC/2015, não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos declaratórios, a qual somente se configura quando, na apreciação do recurso, o Tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento acerca de questão que deveria ser decidida, e não foi.

Concretamente, verifica-se que o órgão julgador, a despeito de ter mantido a sentença que rejeitou liminarmente a exceção de pré-executividade, por inadequação da via eleita, acabou enfrentando a alegação de falta de interesse processual, matéria que, em tese, por se tratar de uma das condições da ação, poderia mesmo ser deduzida na estreita via processual escolhida pelos executados.

A alegada ausência de uma das condições da ação, no entanto, foi afastada ao fundamento de que o exequente, detentor de título executivo extrajudicial, tem a opção de escolher o procedimento que lhe parecer mais adequado na busca da satisfação de seu crédito, tendo sido analisadas, portanto, todas as matérias postas em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia.

Frisa-se que, mesmo à luz do art. 489 do Código de Processo Civil de 2015, o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV).

Não se pode confundir, portanto, negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação com decisão contrária aos interesses da parte.

3) Da execução judicial

Anota-se, de início, que a execução contra a qual foi apresentada a exceção de pré-executividade está lastreada em Cédula de Crédito Bancário, garantida por alienação fiduciária de imóvel pertencente a um dos coobrigados (Sylvio Cardoso Rolim Neto).

A Cédula de Crédito Bancário, nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 10.931/2004, representa promessa de pagamento em dinheiro decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade, podendo ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória.

Confira-se:

"Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

Superior Tribunal de Justiça

(...)

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável."

O art. 28 do mesmo diploma legal a qualifica como "(...) título executivo extrajudicial", representativo de "(...) dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente" (grifou-se).

A propósito, no julgamento de recurso especial representativo de controvérsia, esta Superior Corte de Justiça já decidiu que a Cédula de Crédito Bancário, desde que satisfeitas as exigências do art. 28, § 2º, I e II, da Lei nº 10.931/2004, de modo a lhe conferir liquidez e exequibilidade, e desde que preenchidos os requisitos do art. 29 do mesmo diploma legal, é título executivo extrajudicial, estando o respectivo acórdão assim ementado:

"DIREITO BANCÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO VINCULADA A CONTRATO DE CRÉDITO ROTATIVO. EXEQUIBILIDADE. LEI N. 10.931/2004. POSSIBILIDADE DE QUESTIONAMENTO ACERCA DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS RELATIVOS AOS DEMONSTRATIVOS DA DÍVIDA. INCISOS I E II DO § 2º DO ART. 28 DA LEI REGENTE.

1. Para fins do art. 543-C do CPC: A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial, representativo de operações de crédito de qualquer natureza, circunstância que autoriza sua emissão para documentar a abertura de crédito em conta-corrente, nas modalidades de crédito rotativo ou cheque especial. O título de crédito deve vir acompanhado de claro demonstrativo acerca dos valores utilizados pelo cliente, trazendo o diploma legal, de maneira taxativa, a relação de exigências que o credor deverá cumprir, de modo a conferir liquidez e exequibilidade à Cédula (art. 28, § 2º, incisos I e II, da Lei n. 10.931/2004).

3. No caso concreto, recurso especial não provido." (REsp 1.291.575/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2013, DJe 2/9/2013)

No mesmo sentido:

"RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚM. 211/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. SÚM. 284/STF. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATOS BANCÁRIOS. CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS ESSENCIAIS. TÍTULOS DE CRÉDITO NÃO CONFIGURADOS. INEXIGIBILIDADE DOS TÍTULOS RECONHECIDA. JULGAMENTO: CPC/15.

Superior Tribunal de Justiça

1. Ação de embargos à execução de título extrajudicial ajuizada em 2012, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/06/2017 e atribuído ao gabinete em 25/01/2018.

2. O propósito recursal é dizer se há negativa de prestação jurisdicional; se os documentos que lastrearam a execução se qualificam como títulos executivos extrajudiciais; bem como se são exorbitantes os honorários advocatícios arbitrados em 20% do valor da execução.

(...)

5. As cédulas de crédito bancário (CCBs) constituem títulos de crédito - dotados, pois, de força executiva - mas com características peculiares, tratando-se de uma promessa de pagamento vinculada a uma operação de crédito, de qualquer modalidade, realizada com instituição financeira, com ou sem garantia.

6. Embora subjacente à CCB haja sempre um negócio jurídico celebrado com a instituição financeira, relativo a uma operação bancária ativa, que lhe dá causa, nem todo negócio jurídico celebrado com a instituição financeira, ainda que representante de uma operação bancária ativa, constitui, por si mesmo, uma CCB, porque se faz necessário, para tanto, o preenchimento de requisitos essenciais, elencados no art. 29 da Lei 10.931/04.

7. Hipótese em que os contratos de leasing, CDC e Finame, que lastrearam a presente execução, não podem ser qualificados e tratados juridicamente como CCBs, porque não preenchem os requisitos essenciais para tanto, tampouco configuram títulos executivos extrajudiciais, porque não atendem as exigências do art. 585, II, do CPC/73.

8. Extinto o processo de execução em virtude da procedência dos embargos, mostra-se excessiva a fixação da verba honorária em 20% sobre o valor executado, devido ao elevado montante deste (R\$ 9.525.937,57), sendo razoável, portanto, sua redução para 10% sobre o valor da execução.

9. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, parcialmente provido." (REsp 1.722.631/MA, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/10/2019, DJe 28/10/2019 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. LIQUIDEZ. TESE FIRMADA EM RECURSO REPETITIVO. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. Segundo tese firmada em recurso repetitivo, n. 576, a cédula de crédito bancário tem força executiva, devendo ser acompanhada de claro demonstrativo acerca dos valores utilizados pelo cliente, o que se verificou.

3. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 1.411.098/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 16/5/2019, DJe 29/5/2019 - grifou-se).

Assim, o só fato de estar a dívida lastreada em título executivo extrajudicial e não haver controvérsia quanto à sua liquidez, certeza e exigibilidade, ao menos no bojo da exceção de pré-executividade, é o quanto basta para a propositura da execução, seja ela fundada no art. 580 do Código de Processo Civil de 1973, seja no art. 786 do Código de Processo Civil de

2015.

A constituição de garantia fiduciária como pacto adjeto ao financiamento instrumentalizado por meio de Cédula de Crédito Bancário em nada modifica o direito do credor de optar por executar o seu crédito de maneira diversa daquela estatuída na Lei nº 9.514/1997 (execução extrajudicial), conforme destacado em abalizada doutrina:

"(...)

O credor-fiduciário pode optar pelo processo judicial de execução por quantia certa contra devedor solvente, caso considere esse meio mais adequado de acordo com as circunstâncias. A referência à execução judicial na Lei 9.514/1997 é dispensável, não só porque o título representativo desse crédito tem força executiva, por ser constituído por instrumento público ou particular subscrito por duas testemunhas (CPC, art. 784), mas, sobretudo, porque o contrato de crédito com garantia real é classificado como título executivo extrajudicial pelo inciso V do mesmo art. 784 do CPC.

Assim, a satisfação do crédito pode ser obtida mediante ação de execução caso o imóvel tenha sido destruído, no todo ou em parte, e o devedor tiver outros bens penhoráveis suficientes para satisfação do crédito, podendo essa faculdade também ser exercida pelo credor na hipótese de insuficiência da garantia por depreciação do imóvel ou outras circunstâncias que justifiquem a opção pela ação de execução judicial.

A existência, no ordenamento, de um procedimento extrajudicial de realização da garantia fiduciária imobiliária não obsta o exercício da faculdade do credor fiduciário de promover a execução judicial do seu crédito.

Na execução, a penhora recairá necessariamente sobre o direito aquisitivo do devedor fiduciante em relação ao imóvel objeto da garantia, como há muito reconhecido pela jurisprudência e previsto expressamente no CPC/2015, podendo incidir sobre outros bens do patrimônio do devedor fiduciante caso o valor do direito aquisitivo seja insuficiente para satisfação integral do crédito.

A opção opera apenas a substituição do procedimento extrajudicial pelo procedimento judicial de realização da garantia e não caracteriza renúncia à garantia.

Como se sabe, a renúncia deve ser expressa, como reconhece a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, pois se trata de extinção de direito real de garantia, tal como dispõe o art. 1.499 do Código Civil em relação à hipoteca, e, sendo ato de disposição, 'há de ser expressa, porque não se poderia averbar renúncia tácita. Para que se dê a extinção da hipoteca, é preciso que concorram os seguintes pressupostos: declaração unilateral do credor hipotecário, assentimento de terceiros que tenham direito sobre a hipoteca e a averbação no registro de imóveis.

Para validade e eficácia da renúncia, é necessário que do instrumento conste a caracterização do imóvel e do direito real objeto da desconstituição, devendo o instrumento ser registrado no Registro de Imóveis competente." (CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária: negócio fiduciário, 7ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2021, pág. 354 - grifou-se)

A propositura de execução de título extrajudicial, aliás, aparenta ser a solução

Superior Tribunal de Justiça

mais eficaz em determinados casos, diante da existência de questão altamente controvertida, tanto da doutrina quanto na jurisprudência dos tribunais, referente à possibilidade de o credor fiduciário exigir o saldo remanescente se o produto obtido com a venda extrajudicial do bem imóvel dado em garantia não for suficiente para a quitação integral do seu crédito, ou se não houver interessados em arrematar o bem no segundo leilão, considerando o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, que assim dispõem:

"§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º [valor da dívida + despesas], considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º [entrega da importância que sobejar ao devedor]."

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio." (sem acréscimos no original - grifou-se).

No entanto, na hipótese de alienação extrajudicial do bem dado em garantia, ao contrário do sustentado nas razões do recurso especial, o credor fiduciário não está impedido de exigir o saldo remanescente se o produto obtido com a venda extrajudicial não for suficiente para a quitação integral do seu crédito. O remanescente da dívida apenas não estará mais garantido ante o desaparecimento da propriedade fiduciária, o mesmo ocorrendo na hipótese de não haver interessados em arrematar o bem no segundo leilão.

Com efeito, a despeito da referida previsão legal, tem prevalecido no âmbito do Superior Tribunal de Justiça a interpretação segundo a qual a extinção da dívida – expressão utilizada pela lei – opera-se apenas em relação à parcela da dívida garantida pela propriedade fiduciária, tendo o credor a possibilidade de cobrar do devedor o valor remanescente de seu crédito.

Com a edição da Súmula nº 384/STJ, por exemplo, esta Corte Superior firmou o entendimento de que *"cabe ação monitória para haver saldo remanescente oriundo de venda extrajudicial de bem alienado fiduciariamente em garantia"* (grifou-se), justamente porque a venda extrajudicial do bem *"(...) retira ao eventual crédito remanescente a característica de liquidez, e ao título dele representativo, em consequência, a qualidade de título executivo"* (REsp nº 63.392/MG, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 18/12/1997, DJ 16/3/1998).

A mesma orientação, *mutatis mutandis*, tem sido adotada por esta Corte quando se afirma que se o valor apurado com a venda do bem não for bastante para extinguir a obrigação, o restante do crédito em aberto, conquanto não possa ser exigido fora da

recuperação judicial do devedor, pode ser habilitado pelo credor no processo de soerguimento.

A propósito:

"CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. JUÍZO DA EXECUÇÃO DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DEVEDOR FIDUCIANTE EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELO FIDUCIÁRIO. VENDA DO BEM. EXTINÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. VALOR ARRECADADO INSUFICIENTE PARA O PAGAMENTO DA DÍVIDA. SALDO DEVEDOR. NATUREZA QUIROGRAFÁRIA. SATISFAÇÃO DO REMANESCENTE DA DÍVIDA. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

1. A princípio, o credor titular da posição de proprietário fiduciário de bem móvel ou imóvel não se submete aos efeitos da recuperação judicial, consoante disciplina o art. 49, § 3º, da Lei 11.101/2005.

2. Porém, no caso dos autos, o bem alienado fiduciariamente em garantia já foi objeto de apreensão judicial e adjudicado ao exequente, com a consolidação da propriedade e sua posterior alienação.

3. Desse modo, o presente conflito de competência é circunscrito à definição do Juízo perante o qual devem prosseguir os atos tendentes à satisfação do remanescente do crédito derivado de contrato de alienação fiduciária em garantia, visto que a consolidação da propriedade do bem dado em garantia, e sua consequente e necessária alienação, não foi suficiente para a quitação integral da dívida.

4. Segundo a doutrina e os precedentes específicos desta Corte, no caso de alienação fiduciária em garantia, consolidada a propriedade e vendido o bem, o credor fiduciário ficará com o montante arrecadado, desaparecendo a propriedade fiduciária. Eventual saldo devedor apresenta natureza de dívida pessoal, devendo ser habilitado na recuperação judicial ou falência na classe dos credores quirografários.

5. Conflito conhecido para declarar competente o Juízo da Recuperação Judicial." (CC 128.194/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/6/2017, DJe 1º/8/2017 – grifou-se).

Seguindo o mesmo raciocínio, de que a dívida não se extingue por inteiro se o valor apurado com a venda do imóvel não for suficiente para a sua satisfação integral, cai por terra a alegação de que a alienação extrajudicial constitui forma de execução menos gravosa para o executado, podendo o credor, portanto, abrir mão do procedimento de alienação extrajudicial (sem implicar renúncia à garantia), preferindo executar todo o seu crédito judicialmente, desde que possua título executivo líquido, certo e exigível.

Além disso, como bem destacou o acórdão recorrido,

"(...) a opção pela via judicial afigura-se, até mesmo, mais vantajosa ao devedor, por permitir-lhe a apresentação de defesa por meio de embargos, podendo exercer amplamente seu direito de defesa em juízo, inclusive com a produção de provas, se necessário, o que não é possível no âmbito do procedimento extrajudicial" (e-STJ fl. 1.312).

Superior Tribunal de Justiça

Em uma interpretação mais voltada à literalidade da norma, Melhim Namem Chalhub, apesar de entender que a cobrança de eventuais valores remanescentes dependeria de mudanças na legislação, reconhece a necessidade de adequação legislativa do instituto da alienação fiduciária de imóvel, de modo a limitar a responsabilidade do devedor somente para operações merecedoras de tutela especial, a exemplo do financiamento habitacional.

Confira-se:

"(...) outro aspecto merecedor de reflexão é o critério de extinção da dívida e de exoneração das responsabilidades dos contratantes, instituído pelos §§ 2º, 5º e 6º do art. 27 da Lei 9.514/1997.

Esse critério é nota dissonante no conjunto normativo que adapta a propriedade resolúvel ao regime jurídico dos direitos reais de garantia, a que nos referimos anteriormente.

Para melhor compreensão das distorções provocadas por essa norma, recorde-se que a extinção da dívida independentemente de sua amortização integral tem como precedente a Lei 5.741/1971, que institui procedimento especial de execução judicial do crédito hipotecário habitacional vinculado ao SFH. Trata-se de norma excepcional pela qual o imóvel é adjudicado compulsoriamente ao credor hipotecário caso não haja lance suficiente para amortizar integralmente o saldo devedor, ficando o devedor exonerado da sua obrigação.

O tratamento diferenciado dado ao crédito habitacional foi justificado no início da década de 1970 pela necessidade de compensar a situação de desvantagem do adquirente ante os elevados índices de inflação registrados na ocasião. Naquele ambiente inflacionário, a correção monetária tornava o valor do saldo devedor superior ao do imóvel, de modo que, se houvesse arrematação por preço de mercado (inferior ao valor da dívida), remanesceria saldo devedor de responsabilidade do adquirente de moradia.

Ante o claro risco de superendividamento, sobreveio a regra excepcional da Lei 5.741/1971 para limitar a responsabilidade do devedor mediante entrega do imóvel ao credor em pagamento da dívida, exonerado o devedor da responsabilidade por eventual remanescente, observando Araken de Assis que, 'em tempos de crise econômica, o imóvel vale menos do que a dívida, beneficiando o devedor, que a solverá integralmente tão só pagando o respectivo valor.'

A Lei 9.514/1997 inspirou-se nessa norma ao regulamentar a propriedade fiduciária de bens imóveis em garantia, mas, em vez de restringir essa regra excepcional às dívidas decorrentes de financiamento habitacional, instituiu-a como regra geral, subvertendo o regime jurídico dos direitos reais de garantia (Código Civil, arts. 586, 1.366 e 1.419) e podendo dar causa a desequilíbrio da execução e enriquecimento sem causa, seja do credor ou do devedor.

Como se sabe, a alienação fiduciária pode ser contratada em garantia de quaisquer operações de crédito e vem sendo empregada em larga escala no mercado financeiro, em garantia de empréstimos empresariais destinados a capital de giro, em geral formalizados mediante emissão de Cédula de Crédito Bancário (CCB). Essas operações devem submeter-se às regras gerais de execução de créditos, não sendo, obviamente, merecedoras de tutela especial que exonere a empresa devedora do pagamento do saldo devedor que

Superior Tribunal de Justiça

remanescer, caso, no leilão, não se apure quantia suficiente para amortização integral da dívida.

Há também inúmeros empréstimos sem finalidade específica, para pessoa física, conhecidos no jargão do mercado como home equity, que igualmente não são merecedores de tutela especial.

Para se aquilatar o risco de desproporção na execução desses créditos, observe-se que a razão entre o valor do empréstimo e o do imóvel é de, no máximo, 60% nos créditos destinados a lastrear a emissão de Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), de que trata a Lei 13.097/2015.

Dada essa relação entre o valor do crédito e o do imóvel objeto de alienação fiduciária, é possível que, se o devedor tiver amortizado razoável parcela da dívida, o saldo devedor no momento da execução corresponda a menos de 50% do valor da avaliação do imóvel. Nesse caso, se o imóvel for arrematado no segundo leilão pelo valor do saldo devedor, como permitido pela Lei 9.514/1997, a arrematação pode ser invalidada por caracterização de preço vil (CPC, arts. 891 e 903, § 1º, I).

O mesmo pode ocorrer nos empréstimos garantidos por propriedade fiduciária de terreno no qual o devedor fiduciante venha a edificar com recursos próprios, pois nesse caso o valor da construção pode não estar compreendido no cálculo do saldo devedor e, portanto, seu montante poderá ser inferior a 50% do valor da avaliação no momento da execução.

Independentemente do risco de arrematação a preço vil, pode até ocorrer a esdrúxula situação de 'oferta a preço vil', pois a eventual redução do saldo devedor a valor inferior a 50% do valor da avaliação criará uma situação de difícil solução, ante a norma do § 2º do art. 27 da Lei 9.514/1997, que obriga a oferta pelo valor do saldo devedor, e a dos arts. 891 e 903, § 1º, do CPC, que considera vil o lance inferior a 50% do valor da avaliação.

A situação anômala caracterizada pela exoneração de responsabilidade do devedor fiduciante independentemente de amortização integral da dívida, instituída pelos §§ 2º, 5º e 6º do art. 27 da Lei 9.514/1997, evidencia que, apesar de o direito positivo brasileiro ter cuidado de adequar a propriedade resolúvel à função de garantia, essas normas não se conformam plenamente ao regime jurídico dessa categoria de direito real.

Essa anomalia, aliada ao fato de que não mais subsiste a conjuntura econômica que justificara a exoneração de responsabilidade do devedor na década de 1970 e, ainda, a importantes alterações introduzidas pelo Código de Processo Civil de 2015 no procedimento de execução, tornam necessária a adequação da Lei 9.514/1997 às normas desse Código relacionadas ao princípio do equilíbrio da execução e, ainda, recomendam a aplicação restritiva da limitação da responsabilidade do devedor às operações de financiamento habitacional.

Para esse fim, submetemos ao debate sugestão de alteração da Lei 9.514/1997 pela qual a realização da garantia fiduciária de bem imóvel seja submetida à regra geral do art. 1.366 do Código Civil, segundo a qual, se o produto do leilão não bastar para pagamento da dívida, encargos e despesas da execução, o devedor fiduciante responde pelo saldo remanescente, cobrável por ação de execução.

Para adequação ao art. 891 do CPC, deve ser exigido lance mínimo correspondente ao montante da dívida e encargos ou 50% do valor da avaliação, o que for maior. Nesses termos, seria explicitamente afastado o risco de arrematação por preço vil, que poderia ocorrer, já que a regra do § 2º do art. 27 da Lei 9.514/1997 autoriza a venda no segundo leilão pelo valor do saldo

Superior Tribunal de Justiça

devedor, sem, contudo, fazer ressalva ao referencial que só veio a ser estabelecido pelo CPC em 2015.

Além disso, cria-se oportunidade de apuração de saldo a favor do devedor no segundo leilão, o que não ocorreria se vendido o imóvel pelo valor do saldo devedor, como permitido pelo § 2º do art. 27 da Lei 9.514/1997.

Nos 15 dias que se seguirem ao leilão, o credor fiduciário entregará ao devedor fiduciante a quantia que exceder ao montante da dívida, encargos e despesas da execução, depois de satisfeito seu crédito com os encargos e pagas as despesas da execução.

Caso sejam infrutíferos os dois leilões, o credor fiduciário entregará ao devedor fiduciante a quantia correspondente à diferença, se houver, entre o montante da dívida, encargos e despesas da execução e 50% do valor da avaliação.

Em caráter excepcional, na execução de créditos oriundos de financiamento habitacional, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o devedor fiduciante da responsabilidade pelo remanescente, caso no segundo leilão não haja lance igual ou superior ao valor do saldo devedor ou a 50% do valor da avaliação, o que for maior.

Essa regra excepcional integraria o art. 26-A e seus parágrafos da Lei 9.514/1997, que abarca as normas especiais aplicáveis especificamente aos financiamentos habitacionais." (ob. cit., págs. 222-223 - grifou-se)

Ressalta-se, a propósito, que essa notória impropriedade da lei tem sido paulatinamente corrigida, a exemplo das modificações perpetradas pelas Leis nºs 13.476/2017 e 13.986/2020, por meio das quais se passou a estabelecer, para o contrato de abertura de limite de crédito e para a Cédula Imobiliária Rural (CIR), respectivamente, a possibilidade de o credor cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito na hipótese em que o produto da alienação da garantia não for igual ou superior ao valor da dívida, somado ao das demais despesas.

De todo modo, a despeito das controvérsias doutrinárias e jurisprudenciais a respeito da possibilidade de cobrança do saldo remanescente da dívida após a execução extrajudicial, ao credor fiduciário é dada a faculdade de executar a integralidade de seu crédito judicialmente, desde que o título que dá lastro à execução seja dotado de todos os atributos necessários – liquidez, certeza e exigibilidade.

4) Dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0155909-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.965.973 / SP

Números Origem: 10308182120148260100 22084684220178260000

PAUTA: 15/02/2022

JULGADO: 15/02/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SYLVIO CARDOSO ROLIM NETO
RECORRENTE : S.ROLIM RELOGIOS EIRELI - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : LEONARDO FERRES DA SILVA RIBEIRO - SP146319
MANSUR CESAR SAHID - SP206355
RECORRIDO : NOVAPORTFOLIO PARTICIPACOES S.A
ADVOGADO : BRUNO ALEXANDRE DE OLIVEIRA GUTIERRES - SP237773
RECORRIDO : MASSA FALIDA DO BANCO BVA S.A - MASSA FALIDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS SILVEIRA - SP052052
CARLOS EDUARDO RAMOS PEREDA SILVEIRA - SP282785

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Contratos Bancários

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. **LEONARDO FERRES DA SILVA RIBEIRO**, pela parte RECORRENTE: SYLVIO CARDOSO ROLIM NETO e Outro

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.