

Credor permanece na posse de imóvel que não teve lances em leilões

O credor fiduciário pode permanecer na posse do imóvel objeto de alienação em garantia, sendo extintas as obrigações existentes entre ele e o devedor, no caso excepcional de não haver lances nos dois leilões para venda do bem. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento a um recurso especial de uma companhia de seguros.

A autora pedia a aplicação do artigo 27, parágrafo 5º, da [Lei 9.514/97](#), segundo o qual, havendo frustração nos dois leilões para alienação do imóvel em garantia, a dívida deverá ser extinta e o credor exonerado da obrigação de entregar ao devedor a quantia referente ao valor do imóvel menos o valor da dívida.

A credora assumiu a propriedade do imóvel em questão após a inadimplência do devedor no pagamento das parcelas do negócio. O devedor ajuizou ação para manter a posse do bem, além de pedir a condenação da companhia ao pagamento da diferença entre o valor da avaliação do imóvel e o montante que já havia desembolsado.

A sentença deu parcial provimento ao pedido e condenou o credor a restituir ao devedor essa diferença. Na apelação, a companhia alegou que, tendo havido dois leilões do imóvel — frustrados por ausência de lances —, a dívida deveria ser extinta e ela não precisaria devolver os valores.

No entanto, o Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que a situação não se enquadraria no disposto na Lei 9.514/97, porque esta teria como pressuposto a existência de lance, o que não ocorreu, já que os leilões do imóvel não receberam nenhuma oferta.

Já para o relator do recurso no STJ, ministro Villas Bôas Cueva, restou configurada a hipótese descrita no dispositivo legal, pois “o que importa é o insucesso dos leilões realizados para a alienação do imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária, com ou sem o comparecimento de possíveis arrematantes”.

O ministro explicou, seguido por unanimidade, que a lei entende como consequência da alienação fiduciária o “desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel”. O negócio se resolveria com o pagamento integral da dívida garantida.

Dessa forma, se o devedor não cumprir com os pagamentos, a propriedade pode ser consolidada em nome do credor fiduciário, com o intuito de satisfazer a obrigação. Com o não pagamento do débito, disse o relator, a lei prevê a realização de dois leilões e, sendo ambos frustrados, a dívida será extinta e o credor, exonerado da obrigação, ficará com o imóvel.

Segundo Villas Bôas Cueva, a lei considera sem êxito o segundo leilão na hipótese em que o maior lance oferecido não for igual ou superior “ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais”.

“Com mais razão, o dispositivo também abrange a situação em que não houver interessados na aquisição



do imóvel, frustrando a alienação do bem por falta de apresentação de lance. Tanto a existência de lances em valor inferior ao estabelecido como a ausência de oferta em qualquer quantia geram a frustração do processo de leilão”, concluiu. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

REsp 1.654.112

Autores: Redação ConJur