

## Gleydson Oliveira: Execução da alienação em garantia de imóvel

No último dia 22 de fevereiro, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no REsp 1.823.912, relator ministro Villas Bôas Cueva, proferiu decisão importante tendo como tema os efeitos da alienação em garantia prevista em cédula de crédito bancário.



No caso examinado, tendo em conta que os imóveis

alienados fiduciariamente avaliados em R\$ 12,264 milhões estavam expressivamente defasados frente à dívida de quase R\$ 27 milhões, e que os devedores eram titulares de outros imóveis suficientes para pagamento parcial da dívida, o credor ajuizou ação de execução lastreada no título executivo extrajudicial consubstanciado na cédula de crédito bancário, na qual obteve, após a improcedência dos embargos à execução, a adjudicação de outros bens imóveis avaliados em R\$ 16,6 milhões. Após a adjudicação de bens imóveis que não estavam alienados fiduciariamente, ainda restava saldo devedor remanescente de R\$ 17,27 milhões, hipótese em que o credor instaurou a execução extrajudicial do crédito garantido por a alienação fiduciária sobre bens imóveis, e terminou por, após a frustração dos dois leilões extrajudiciais, adquirir a propriedade de tais bens imóveis, na forma da Lei 9.514/1997.

Por ocasião do julgamento, discutiu-se se a execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia sobre bem imóvel tem o condão de extinguir a ação de execução, desfazendo a adjudicação de bens imóveis que não eram objeto da alienação fiduciária em garantia.

Com efeito, a alienação fiduciária é um negócio jurídico, pelo qual o fiduciante, com a finalidade de garantir uma obrigação, transmite a propriedade de uma coisa ao fiduciário, sob a condição resolutiva de que, adimplida a obrigação, deve se operar a devolução do bem em favor do fiduciante. A constituição de alienação fiduciária em garantia sobre bem imóvel pode se operar em toda e qualquer obrigação pecuniária, não estando vinculada apenas ao financiamento do próprio bem imóvel, nos termos da Lei 9.14/1997, em seu artigo 2º.

Desde a edição do Decreto-lei 911/1969, a teor dos seus artigos 2º e 5º, é assegurada ao credor fiduciário que, se deparando com o inadimplemento do devedor fiduciante, a opção de promover a execução judicial do crédito lastreado no contrato de crédito ou a execução extrajudicial do crédito objeto da garantia fiduciária sobre bem móvel.

Embora a Lei 9.514/1997, que versa, dentre outros assuntos, sobre a alienação fiduciária de bem imóvel, não contenha regras semelhantes, a mesma conclusão se impõe, eis que o contrato de crédito com garantia real é tido como título executivo extrajudicial, podendo instruir a ação de execução, a teor do artigo 784, inciso V, do CPC, e que a mencionada Lei 9.514/1997, em seus artigos 26 e 27, prevê mecanismo de execução extrajudicial do crédito garantido por alienação fiduciária de bem imóvel.

Vale dizer, o credor fiduciário não está obrigado a promover a execução extrajudicial do seu crédito na forma prevista na Lei 9.514/1997, em seus artigos 26 e 27, de sorte que a constituição da alienação fiduciária em garantia não tem o condão de alterar os termos da relação jurídica negocial prevista em contrato de crédito. Ao credor é lícito o exercício regular do direito de promover a ação de execução lastreada no contrato de crédito com a observância das regras do CPC ou de promover a execução extrajudicial do crédito garantido por alienação fiduciária sobre bem imóvel com a incidência das regras previstas na Lei 9.514/1997 (REsp 1.965.973, relator ministro Villas Bôas Cueva).

Caso o credor opte pela execução extrajudicial do crédito garantido por alienação fiduciária do imóvel, a Lei 9.514/1997, em seus artigos 26 e 27, estabelece que o imóvel pode ser levado a até dois leilões extrajudiciais, sendo, no primeiro, o lance mínimo o valor da avaliação do imóvel, e, no segundo, o lance mínimo o valor da dívida. Caso o segundo leilão extrajudicial do imóvel seja frustrado, a dívida considera-se extinta e o devedor é exonerado das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário (REsp 1.861.293/SP, relator ministro Moura Ribeiro).

Por critérios de conveniência — tais como deterioração/desvalorização da garantia, insuficiência da garantia frente à dívida e a existência de outros bens suficientes para pagar a dívida —, é lícito ao credor optar pelo ajuizamento da ação de execução, sem que isso seja reputado como renúncia à garantia real, na esteira do clássico entendimento de que a renúncia há de ser expressa e inequívoca (REsp 118.042, relator ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira).

Na ação de execução lastreada em contrato de crédito com garantia real, não incidem as regras especiais previstas na alienação fiduciária em garantia de que trata a Lei 9.514/1997. Em outros termos, a situação atípica caracterizada pela exoneração de responsabilidade do devedor fiduciante independentemente de amortização integral da dívida somente resulta da execução extrajudicial do crédito garantido por alienação fiduciária sobre bem imóvel, a teor dos §§2º, 5º e 6º do artigo 27 da Lei 9.514/1997 (Melhim Namem Chalub. *Alienação fiduciária*. Rio de Janeiro: Forense, 2021, pág. 354).

Portanto, na esteira do decidido no REsp 1.823.912, conclui-se que é lícito ao credor fiduciário ajuizar ação de execução fundada em contrato de crédito com garantia real, com vistas a pretensão de obter a satisfação de toda a dívida. Obtida a satisfação parcial do crédito sobre outros bens, não há óbice legal a que o credor, em seguida, venha a se valer da execução extrajudicial do crédito garantido por alienação fiduciária sobre bens imóveis, com o propósito de levá-los ao (s) leilão (ões) extrajudicial (is), operando-se a quitação na forma dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/1997.

## **Date Created**

25/03/2022