



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
UNIDADE ACADÊMICA ESPECIAL DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE DIREITO
JÚLIO CÉSAR DÂMASO RIBEIRO

**EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA LEI 9.514/97 E LEILÕES
FRUSTRADOS: ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DE CREDORES?**

Cidade de Goiás
2023
Júlio César Dâmaso Ribeiro
Orientadora: Prof^a. Dra. Andréa Abrahão Costa



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
UNIDADE ACADÊMICA ESPECIAL DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS

TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAR VERSÕES ELETRÔNICAS DE TRABALHOS DE CONCLUSÃO DE CURSO DE GRADUAÇÃO NO REPOSITÓRIO INSTITUCIONAL DA UFG

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Goiás (UFG) a disponibilizar, gratuitamente, por meio do Repositório Institucional (RI/UFG), regulamentado pela Resolução CEPEC no 1240/2014, sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a Lei no 9.610/98, o documento conforme permissões assinaladas abaixo, para fins de leitura, impressão e/ou download, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

O conteúdo dos Trabalhos de Conclusão dos Cursos de Graduação disponibilizado no RI/UFG é de responsabilidade exclusiva dos autores. Ao encaminhar(em) o produto final, o(s) autor(a)(es)(as) e o(a) orientador(a) firmam o compromisso de que o trabalho não contém nenhuma violação de quaisquer direitos autorais ou outro direito de terceiros.

1. Identificação do Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação (TCCG)

Nome(s) completo(s) do(a)(s) autor(a)(es)(as): **Júlio César Dâmaso Ribeiro**

Título do trabalho: **“EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA LEI 9.514/97 E LEILÕES FRUSTRADOS: ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DE CREDORES?”**

2. Informações de acesso ao documento (este campo deve ser preenchido pelo orientador) Concorda com a liberação total do documento

[x] SIM [] NÃO¹

[1] Neste caso o documento será embargado por até um ano a partir da data de defesa. Após esse período, a possível disponibilização ocorrerá apenas mediante: a) consulta ao(à)(s) autor(a)(es)(as) e ao(à) orientador(a); b) novo Termo de Ciência e de Autorização (TECA) assinado e inserido no arquivo do TCCG. O documento não será disponibilizado durante o período de embargo.

Casos de embargo:

- Solicitação de registro de patente;
- Submissão de artigo em revista científica;
- Publicação como capítulo de livro.

Obs.: Este termo deve ser assinado no SEI pelo orientador e pelo autor.



Documento assinado eletronicamente por **Andréa Abrahão Costa**,
Professora do Magistério Superior, em 21/08/2023, às 20:45, conforme
horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº](#)



Documento assinado eletronicamente por **Julio César Damaso Ribeiro, Discente**, em 22/08/2023, às 14:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3958730** e o código CRC **6E2296B8**.

EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA LEI 9.514/97 E LEILÕES FRUSTRADOS: ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DE CREDORES?

Monografia apresentada como requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, no Curso de Direito da Unidade Acadêmica Especial de Ciências Sociais Aplicadas, da Universidade Federal de Goiás.

Cidade de Goiás

2023

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UFG.

Ribeiro, Júlio César Dâmaso
EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA LEI 9.514/97 E LEILÕES
FRUSTRADOS: ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DE CREDORES?
[manuscrito] / Júlio César Dâmaso Ribeiro. - 2023.
LV, 55 f.: il.

Orientador: Profa. Dra. Andréa Abrahão Costa.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade
Federal de Goiás, Unidade Acadêmica Especial de Ciências
Sociais Aplicadas, Direito, Cidade de Goiás, 2023.

Inclui abreviaturas, gráfico, tabelas.

1. Alienação fiduciária. 2. Enriquecimento ilícito. 3. Execução
extrajudicial. 4. Leilão. 5. Consolidação. I. Costa, Andréa Abrahão ,
orient. II. Título.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
UNIDADE ACADÊMICA ESPECIAL DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS

ATA DE DEFESA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Ao(s) 15 dias do mês de agosto do ano de 2023 , às 10h30, iniciou-se, pela via remota com uso do link <https://meet.google.com/jmp-ewhh-fht> , a sessão pública de defesa do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) intitulado “EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA LEI 9.514/97 E LEILÕES FRUSTRADOS: ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DE CREDORES?”, de autoria de Júlio César Dâmaso Ribeiro, do curso de Direito, da UAECSA - Campus Goiás da UFG. Os trabalhos foram instalados pela Professora Doutora Andréa Abrahão Costa da UAECSA/UFG, com a participação dos demais membros da Banca Examinadora: Bruna Pinotti Garcia, da UAECSA/UFG, membro 1, e Sofia Alves Valle Ornelas, da UAECSA/UFG, membro 2. Após a apresentação, a banca examinadora realizou a arguição do(a) estudante. Posteriormente, de forma reservada, a Banca Examinadora deliberou que o TCC foi considerado aprovado.

Proclamados os resultados, os trabalhos foram encerrados e, para constar, lavrou-se a presente ata que segue assinada pelos Membros da Banca Examinadora.



Documento assinado eletronicamente por **Andréa Abrahão Costa, Professora do Magistério Superior**, em 28/08/2023, às 21:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Sofia Alves Valle Ornelas, Professora do Magistério Superior**, em 08/09/2023, às 17:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Pinotti Garcia, Professora do Magistério Superior**, em 25/09/2023, às 09:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **4000395** e o código CRC **3B1B38FD**.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de expressar minha sincera gratidão pelo apoio fundamental que recebi ao longo da minha trajetória acadêmica e na realização do meu trabalho. Agradeço aos meus pais, José Ribeiro e Norma Dâmaso, cujo amor e dedicação foram inestimáveis, pois sempre me proporcionaram o suporte necessário para alcançar meus objetivos.

Sou grato à minha orientadora Prof^a. Dra. Andréa Abrahão Costa, pois seu comprometimento, paciência e dedicação foram fundamentais para o sucesso deste trabalho. Ao longo desse processo, pude contar com seus valiosos ensinamentos jurídicos, sendo uma orientação fundamental para superar desafios. Foi uma honra e uma experiência inspiradora aprender com uma pessoa tão capacitada e com vasto conhecimento jurídico, tanto durante o curso, como na orientação deste trabalho acadêmico. Sua influência positiva certamente deixará uma marca duradoura em minha jornada acadêmica e profissional.

Também sou imensamente grato ao meu melhor amigo e irmão, José Júnior, cuja presença constante e incentivo foram essenciais para enfrentar os desafios acadêmicos e pessoais ao longo desse percurso.

Por fim, não poderia deixar de expressar minha profunda gratidão ao meu amigo, Dr. Brenner Gontijo. Seus ensinamentos diários e encorajamento foram cruciais para o sucesso na minha conclusão de curso. Sua expertise e apoio foram uma fonte inestimável de inspiração e motivação.

Essas pessoas especiais foram fundamentais para o meu crescimento acadêmico e pessoal, e sem elas, não teria sido possível alcançar esse marco tão significativo na minha jornada. Cada um, à sua maneira, contribuiu para a minha formação e me ajudou a superar os desafios que surgiram no caminho. Serei eternamente grato por todo o apoio e carinho que recebi, e levo comigo essas preciosas lembranças em minha jornada futura.

RESUMO

A Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, trata da alienação fiduciária e, dentre vários aspectos, instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel. Essa lei contribuiu de forma significativa para a garantia do pagamento de um crédito cedido ao devedor pelo credor. Dessa forma, a lei vigente visa resguardar o credor da possível inadimplência do devedor, garantindo o pagamento da dívida. Porém, a consolidação do imóvel pelo credor fiduciário pode – em alguns casos - configurar um enriquecimento ilícito (art. 88 da Lei 10.406/2002), haja vista o valor da dívida e o valor venal do imóvel alienado, sendo que o valor venal do imóvel alienado deverá ser superior que o crédito cedido. A partir do inadimplemento do devedor, ocorre o procedimento de execução e futuramente a consolidação do imóvel. Dito isso, a problemática e análise do tema encontra-se no possível enriquecimento ilícito do credor fiduciário, ao consolidar um imóvel que tenha um valor venal maior que a dívida executada após exauridas as tentativas do leilão (artigo 27 parágrafo 5º da Lei 9.514/1997), além de aprofundar a complexa situação financeira do devedor executado. Portanto, o trabalho pretende contribuir com a reflexão acerca do aperfeiçoamento dos procedimentos executivos extrajudiciais na alienação fiduciária, com enfoque na consolidação dos imóveis dos devedores em hipótese de frustração dos leilões realizados em hasta pública, observando o princípio da menor onerosidade do devedor e a prática do enriquecimento ilícito, a partir da metodologia de trabalho descritiva, com utilização de pesquisa bibliográfica e levantamento jurisprudencial.

PALAVRAS-CHAVE:

Alienação fiduciária; Leilão; Enriquecimento ilícito; Consolidação; e Execução extrajudicial.

ABSTRACT

Law 9.514, of November 20, 1997, deals with fiduciary alienation and, among several aspects, established the fiduciary alienation of immovable property. This law made a significant contribution to guaranteeing the payment of a credit assigned to the debtor by the creditor. In this way, the current law aims to protect the creditor from the possible default of the debtor, guaranteeing the payment of the debt. However, the consolidation of the property by the fiduciary creditor may - in some cases - constitute an illicit enrichment (art. 88 of Law 10,406/2002), considering the debt amount and the market value of the alienated property, and the market value of the alienated property must be greater than the assigned credit. From the default of the debtor, the execution procedure takes place and, in the future, the consolidation of the property. That said, the problem and analysis of the subject lies in the possible illicit enrichment of the fiduciary creditor, when consolidating a property that has a market value greater than the executed debt after the auction attempts have been exhausted (article 27, paragraph 5 of Law 9.514/ 1997), in addition to deepening the complex financial situation of the executed debtor. Therefore, the work intends to contribute to the reflection on the improvement of extrajudicial executive procedures in fiduciary alienation, with a focus on the consolidation of the debtors' properties in the event of frustration of the auctions carried out in public auction, observing the principle of the lowest cost of the debtor and the practice of illicit enrichment, based on the descriptive work methodology, with the use of bibliographical research and jurisprudential survey.

KEY-WORDS: Fiduciary Alienation; Auction; Illicit Enrichment; Consolidation; and Extrajudicial Execution.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
TJGO	Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
STJ	Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1 - INTRODUÇÃO	8
1.1 <i>Execução Civil</i>	9
1.2 <i>Princípios da Execução Civil</i>	12
1.3 <i>Execução Extrajudicial</i>	15
2 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	18
2.1 <i>Direitos do Credor na Alienação Fiduciária</i>	27
2.1.1 <i>Cessão de Créditos</i>	29
2.2 <i>Direitos do Devedor na Alienação Fiduciária</i>	32
2.3 <i>Leilão Extrajudicial</i>	33
2.4 <i>Enriquecimento Ilícito</i>	36
3 - PERSPECTIVAS DA JURISPRUDÊNCIA	39
3.1 <i>Ausência de Arrematantes</i>	42
3.2 <i>Extinção da Dívida</i>	43
3.3 <i>Pacta sunt servanda e o art. 27, §5º da Lei 9.514/97</i>	47
4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS	51
REFERÊNCIAS	54

1– INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como objetivo principal contribuir para as pesquisas que visam à otimização dos processos executivos extrajudiciais de alienação fiduciária. Especificamente, trata-se de análise sobre a consolidação dos bens imóveis pertencentes aos devedores fiduciantes em favor dos credores fiduciários nos cenários em que os leilões conduzidos em hasta pública não alcançam êxito. A pesquisa leva em consideração os pilares norteadores da execução civil, as nuances do procedimento inerente à alienação fiduciária e as possíveis manifestações de enriquecimento ilícito que possam surgir.

O método adotado para a realização desta pesquisa baseia-se em abordagem descritiva, que busca analisar minuciosamente os aspectos pertinentes ao tema em questão. Nesse sentido, a investigação apoia-se em uma revisão bibliográfica abrangente e na análise sistematizada da jurisprudência recente dos tribunais, tanto do Superior Tribunal de Justiça quanto de tribunais locais.

O arcabouço conceitual utilizado compreende as bases legais e doutrinárias que sustentam tanto a execução civil quanto o instituto da alienação fiduciária. A partir do apoio jurisprudencial, a pesquisa terá o objetivo de elucidar os princípios e conceitos dos procedimentos de execução extrajudicial, em busca de aprofundar a temática dos leilões extrajudiciais frustrados.

Por fim, com o levantamento de questões técnicas e práticas acerca da temática, será possível concluir sobre a problemática baseada no art. 27, §5º da Lei 9.514/97.

1.1 - Execução Civil

De início, ressalta-se que a natureza da execução civil difere da ação de conhecimento (cognitiva), pois aquela abrange um título executivo que será levado ao processo expropriatório do devedor, enquanto esta necessita de um processo legal para a verificação dos direitos apresentados, e, posteriormente, viabilizar a resolução do litígio. Desse modo, Araken de Assis (2021, p. RB-1.9) apresenta a divergência da natureza executiva e cognitiva:

No desempenho da atividade executiva, o juiz expede atos de natureza radicalmente diversa dos proferidos no âmbito da função cognitiva. Nesta última, a relevância do ato judicial se mede pelo conteúdo decisório, conforme a previsão dos arts. 203 e 204 do CPC, sem prejuízo dos atos materiais (v.g., a produção da prova); na execução, ao invés, predominam atos que promovem mudanças de fato. O motivo da diferença se deve à diversidade das tarefas atribuídas ao juiz. No âmbito da atividade cognitiva, a missão judicial transforma o fato em direito (trabalho de gabinete); na execução, o direito, ou seja, a regra jurídica concreta, há de traduzir-se em fatos (trabalho de campo). Claro está que, sob muitos aspectos, o ato executivo compartilha a disciplina dos atos processuais em geral (v.g., quanto à forma ou quanto ao agente); entretanto, há distância considerável de conteúdo e de efeitos.

O procedimento de execução civil no ordenamento jurídico brasileiro é responsável pela resolução dos litígios originados na inadimplência dos devedores. Desse modo, para que ocorra a cobrança de um crédito, primordialmente, será necessário a obtenção de um título executivo certo, ou seja, nele deverá constar devidamente estampadas as partes e a natureza da obrigação, também deverá ser líquido, ao demonstrar o débito existente que será o objeto da execução, e por fim, um débito exigível, porque o pagamento não foi realizado dentro do prazo assinalado, bem como não há prescrição.

Em suma, os títulos executivos extrajudiciais são documentos que conferem força executiva, o que significa que possuem presunção de liquidez, certeza e exigibilidade, fatores que dispensam a fase de conhecimento para sua cobrança. Dentre os títulos extrajudiciais mais comuns, têm-se as notas promissórias, os cheques, as escrituras públicas com cláusula de confissão de dívida, os contratos assinados por duas testemunhas e as certidões de dívida ativa emitidas por órgãos

governamentais. Nesse sentido, Theodoro Júnior (2016, p. 1010) aborda sobre a prática de execução dos títulos executivos extrajudiciais no Código de Processo Civil:

As normas do processo de execução de títulos extrajudiciais aplicam-se, com a devida adaptação, aos procedimentos especiais de execução, não apenas regulados no novo CPC (como a execução de alimentos e a execução contra a fazenda pública), mas também aos regulados por lei própria (como os títulos bancários). São também aplicáveis as suas disposições no cumprimento de sentença, sobretudo na penhora a atos de execução.

A execução civil tem como principal propósito assegurar o cumprimento do direito do credor, garantindo-lhe o recebimento do montante devido. Para alcançar esse objetivo, o processo de execução oferece ao credor um conjunto diversificado de mecanismos legais que podem ser empregados para buscar a satisfação do crédito pendente.

Entre esses mecanismos, é possível a utilização de instrumentos para satisfação do crédito, como por exemplo, a penhora, que consiste na apreensão judicial de bens pertencentes ao devedor para assegurar a quitação do débito, sendo eles bens imóveis, veículos ou dinheiro em contas bancárias. A penhora utiliza o método de pesquisa por meio dos sistemas SISBAJUD¹ (busca de pecúnia), RENAJUD² (busca de veículos) e INFOJUD³ (declaração de imposto de renda) – medidas executivas denominadas pela doutrina como típicas. Além da penhora, no âmbito executivo é possível realizar o bloqueio de valores, via arresto, que consiste na retenção de dinheiro existente nas contas bancárias do devedor, esses valores ficam à disposição do juízo para posteriormente serem utilizados na quitação do crédito exequendo. Cada uma dessas ferramentas visa à facilitação da recuperação do crédito devido de forma efetiva, considerando-se a diversidade de bens e valores que podem ser utilizados para saldar a dívida.

De outro lado, Fredie Didier Júnior (2017, p. 79), expõe sobre as medidas executivas por sub-rogação, as quais prescindem da colaboração do executado para a efetivação da prestação devida:

A execução direta, ou por sub-rogação, pode viabilizar-se por diferentes técnicas: (i) desapossamento, muito comum nas execuções para entrega de coisa, por meio da qual se retira da posse do executado o bem a ser entregue

¹ Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/sistemas/sisbajud/>, Acesso em: 01 ago 2023.

² Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/sistemas/renajud/>, Acesso em: 01 ago 2023.

³ Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/sistemas/infojud/>, Acesso em: 01 ago 2023.

ao exequente (p. ex., despejo, busca e apreensão, reintegração de posse); (ii) transformação, por meio da qual o juiz determina que um terceiro pratique a conduta que deveria ser praticada pelo executado, cabendo a este arcar com o pagamento do custo respectivo; ou (iii) expropriação, típica das execuções para pagamento de quantia, por meio do qual algum bem do patrimônio do devedor serve para pagamento do crédito (adjudicação, alienação judicial ou apropriação de frutos e rendimentos de empresa ou de estabelecimentos e de outros bens, art. 825, CPC).

Ao utilizar esses meios de execução, o credor deve agir em conformidade com a legislação vigente, respeitando os direitos e garantias do devedor. Afinal, os procedimentos devem ser conduzidos de acordo com o ordenamento jurídico para que a satisfação do crédito seja alcançada de forma justa e equitativa.

Desse modo, a execução civil proporciona uma via para a resolução de conflitos decorrentes de créditos em aberto, garantindo que os credores possam buscar seus direitos de maneira eficaz, ao mesmo tempo em que protege os interesses e direitos do devedor, garantindo um equilíbrio entre as partes envolvidas no processo. Essa abordagem busca estabelecer um ambiente jurídico que preserve os princípios fundamentais do direito de execução.

Logo, a execução civil é um processo crucial para que os credores alcancem a satisfação de seus créditos, e pode ser instaurada de duas maneiras distintas: execução judicial, ou execução extrajudicial. A escolha entre essas opções depende das estratégias adotadas pelos próprios credores, e cada uma delas oferece vantagens e desafios específicos.

1.2 - Princípios da Execução Civil

A execução civil é baseada na divergência de interesses, no entanto, a observância da exposição dos fatos e do rito processual é necessária para a resolução do litígio enfrentado. O princípio da boa-fé se torna fundamental para a obtenção de uma decisão justa, que observe a particularidade de cada caso. Nesse âmbito, Daniel Mitidiero (2023, p. RB-1.6) expõe sobre a colaboração como princípio utilizando a boa-fé processual:

O processo civil é presidido normalmente pela existência de interesses divergentes entre as partes. A necessidade de colaboração entre as partes, portanto, seria uma imposição no mínimo contraintuitiva. Numa palavra: “ilusória”. Fundamentá-la na boa-fé – e, pois, na confiança, seu elemento último – pode levar a um indevido esfumaçamento dos objetivos de cada uma das partes no processo civil. É certo que os deveres cooperativos no plano do direito material decorrem da boa-fé, notadamente no campo do direito obrigacional. Existe, porém, uma diferença central em um e em outro terreno: enquanto o processo civil é marcado normalmente pela divergência, a relação obrigacional no âmbito do direito privado é permeada, em regra, pela existência de interesses convergentes das partes. O adimplemento é o fim do processo obrigacional, e ambas as partes estão normalmente interessadas na sua obtenção: daí a necessidade de colaboração entre as partes para promoção do interesse comum.

Os procedimentos executórios necessitam observar as devidas regulamentações para sua aplicação prática. Nesse sentido, existe o princípio da tipicidade e atipicidade, que regulam os meios próprios de execução, a fim do correto cumprimento normativo, afirmam Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero (2017, parte III, item 07):

Os termos “tipicidade” e “atipicidade” das formas da execução se relacionam, como já dito, à averiguação da necessária correlação, imposta por um sistema jurídico, entre as espécies de prestação. Ou seja, quando o sistema impõe necessariamente o emprego de determinada técnica para a tutela de certa prestação, diz-se que vige a tipicidade das formas executivas; se, ao contrário, o sistema é aberto, permitindo ao magistrado a eleição da melhor técnica, ele é chamado de atípico.

Ademais, o princípio da responsabilidade patrimonial se baseia na disposição apenas dos bens do executado para a satisfação do débito exequendo, sendo excluídos de possível penhora e venda em hasta pública os bens essenciais para a

sobrevivência do devedor. Entre essas exceções estão os bens da União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas autarquias, além dos bens particulares listados no artigo 833 do CPC/2015, que são considerados absolutamente impenhoráveis. O bem de família protegido pela Lei nº 8.009/1990 também está incluído nessa proteção. Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero (2017, parte III, item 07) também doutrinam sobre este princípio:

A orientação clássica do direito processual civil, na esteira do que fez o direito material, estruturou-se para direcionar a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações para o patrimônio do sujeito obrigado. Como regra geral, sempre se compreendeu que o devedor deveria responder com o seu patrimônio pelas obrigações não adimplidas. Afirma-se, no campo do direito material, que a obrigação, embora inclua o “dever de prestar”, oferece como consequência por seu descumprimento a “sujeição” patrimonial. Diz-se que a obrigação é um dever qualificado, em que o devedor tem a prerrogativa de eleger entre a prestação da conduta devida ou deixar que o credor invada seus bens, para satisfazer sua pretensão; não haveria, porém, nesse inadimplemento, nenhum ato ilícito, mas, ao contrário, essa seria conduta perfeitamente lícita e autorizada pelo ordenamento jurídico, gerando apenas a consequência da responsabilidade patrimonial.

O ordenamento jurídico dispõe no art. 805 do Código de Processo Civil sobre um dos princípios executórios, qual seja, o da menor onerosidade ao devedor, definido em quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o Juízo ordenará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado. Nesse sentido, Fredie Didier Júnior (2017, p. 79-80) também apresenta esse princípio como a regulamentação dos meios executivos. Em síntese, ele se fundamenta na escolha da opção executiva menos onerosa ao executado, porém capaz de produzir o mesmo resultado nos atos realizados:

O princípio da menor onerosidade inspira a escolha do meio executivo pelo juiz, isto é, da providência que levará à satisfação da prestação exigida pelo credor. Ele incide na análise da adequação e necessidade do meio - não do resultado a ser alcançado. O princípio visa impedir a execução desnecessariamente onerosa ao executado; ou seja, a execução abusiva. Em vez de enumerar situações em que a opção mais gravosa revelar-se-ia injusta, o legislador valeu-se, corretamente, de uma cláusula geral para reputar abusivo qualquer comportamento do credor que pretender valer-se de meio executivo mais oneroso do que outro igualmente idôneo à satisfação do seu crédito. Por isso, prevê o art. 805 do CPC que, sempre que a execução possa desenvolver-se por mais de um meio, deve-se optar por aquele que seja menos gravoso ao executado. Ou seja, se coexistirem várias técnicas de efetivação judicial das prestações que tenham o mesmo grau de eficácia, então não se justifica o emprego da técnica mais onerosa ao executado, sob pena de transformar-se a execução em simples mecanismo de desforra do credor que não teve a sua obrigação pronta e voluntariamente cumprida pelo devedor.

Por fim, um dos princípios mais importantes no âmbito jurídico, também deverá ser observado nos processos de execução, a fim de obter um processo justo e que preserve os direitos do devedor, qual seja, o princípio do contraditório e ampla defesa:

Ainda no regime do Código anterior, das chamadas exceções de pré-executividade, ou seja, de defesas apresentadas no curso da própria execução – passou a generalizar-se a ideia de que na execução o contraditório é amplo e que só se condiciona eventualmente a algumas limitações legais. Essa ideia tomou corpo ainda maior com a previsão – em 2005 e, portanto, ainda na vigência do Código revogado – de que nas execuções de títulos judiciais a defesa do executado dispensasse processo separado, podendo ser apresentada no curso do próprio procedimento de cumprimento de sentença. O Código atual recepcionou essa mesma lógica, também admitindo que a defesa do executado (chamada impugnação) ocorra dentro do rito do cumprimento de sentença, não se cogitando mais de procedimento autônomo para a defesa do executado, ao menos tratando-se de efetivação de títulos judiciais (MARINONI; MITIDIERO, 2017, parte III, item 07).

Assim, é evidente que os princípios, como o da menor onerosidade ao executado, boa-fé, direito ao contraditório e ampla defesa, princípio da tipicidade e atipicidade e o princípio da responsabilidade patrimonial são fundamentais para garantir um processo justo, eficiente e equilibrado, que respeite os direitos fundamentais dos credores e devedores durante a execução civil.

1.3 - Execução Extrajudicial

O início da desjudicialização de alguns temas no âmbito jurídico teve como pioneiro o Decreto-Lei 70/1966, que autorizou o estímulo à aquisição da casa própria do Governo Federal, garantindo ao credor imobiliário, responsável pelo financiamento, executar extrajudicialmente a garantia hipotecária⁴. Em seguida, a Lei 9.514/97 foi a implementação mais importante na desjudicialização, pela sua grande usualidade no mercado imobiliário brasileiro.

Nesse sentido, Heitor Sica (2013, p. 161) aborda os procedimentos originários da execução extrajudicial no Brasil:

Ao longo do tempo, a mesma técnica foi estendida a hipóteses mais relevantes, no tocante à execução de créditos com garantia imobiliária, por força do Decreto-lei n. 70/66 e da Lei n. 9.514/97. Esses dois diplomas trazem, em comum, ferramentas para a expropriação de bens imóveis por atos realizados unilateralmente pelo credor, deixando-se para o Poder Judiciário apenas os atos de força destinados ao desapossamento. [...] Nos exíguos limites deste relatório, é inviável alvitrar para quais outras situações a execução inteiramente extrajudicial poderia ser aplicada, e que alterações em seu regime seriam necessárias.

A implementação desse novo sistema de execução, trouxe também alguns desafios, como por exemplo, o possível embate com as garantias constitucionais no art. 5º da Constituição Federal, quanto à inafastabilidade da jurisdição, devido processo legal, além do direito ao contraditório e ampla defesa. No entanto, essas problemáticas não impediram a desjudicialização, pois as garantias constitucionais poderão ser atendidas judicialmente, mesmo que o procedimento seja instaurado extrajudicialmente, como apresenta Cassio Scarpinella Bueno (2009, p. 125):

A compreensão de que nenhuma lei excluirá ameaça ou lesão a direito da apreciação do Poder Judiciário deve ser entendida no sentido de que qualquer forma de “pretensão”, isto é, de “afirmação do direito” pode ser levada ao Poder Judiciário para solução. Uma vez provocado, o Estado-juiz tem o dever de fornecer àquele que bateu às suas portas uma resposta, mesmo que seja negativa.

⁴ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0070-66.htm. Acesso em 31 jul. 2023.

A execução extrajudicial ocorre por meio do procedimento cartorário, sendo a mais utilizada pelos credores quando buscam recuperar créditos provenientes de alienação fiduciária. Isso se deve, em grande parte, à significativa diferença no tempo necessário para concluir o processo em relação à execução judicial. A rapidez e eficiência desse procedimento são fatores decisivos que influenciam na tomada de decisão dos credores.

No entanto, independentemente da opção escolhida, a execução civil exige estratégias bem definidas e uma busca incansável pela satisfação do crédito. Os credores dependem, em grande medida, do recebimento desses valores para realizar a injeção monetária em seus negócios jurídicos, tornando o adimplemento um ponto essencial para o desenvolvimento e continuidade de suas atividades comerciais.

Portanto, a escolha entre execução judicial e extrajudicial, embora possa depender da natureza específica do crédito ou dos bens envolvidos, está intrinsecamente relacionada às estratégias de cobrança adotadas pelos credores. Em ambos os casos, o objetivo é claro: alcançar a satisfação do crédito de forma eficaz e com a menor morosidade possível, garantindo, assim, o bom funcionamento das atividades empresariais dos credores e a manutenção da saúde financeira de todos os envolvidos no processo.

Nesse sentido, existe jurisprudência que demonstra a convergência do entendimento que vai se instaurando no Superior Tribunal de Justiça em REsp 1965973 / SP quanto à faculdade do credor fiduciário em executar o crédito na via judicial ou extrajudicial. Apesar de a alienação fiduciária ter suas disposições normativas na Lei 9.514/97, o contrato de empréstimo configura um título executivo, por ser líquido, certo e exigível, sendo possível a execução judicial, conforme julgou o Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, da Terceira Turma, em REsp 1965973 / SP:

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. (REsp 1965973 / SP - Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA - T3 - TERCEIRA TURMA – Data de Julgamento: 15/02/2022).

Desta forma, a execução extrajudicial é consequência da desjudicialização no Brasil, que trouxe diversos benefícios, como a simplicidade e celeridade em sua aplicação, conforme conceituado por Antônio Pereira Gaio Júnior (2011, p. 54):

A princípio, poder-se-ia tomar como conceito de desjudicialização o oferecimento de novas vias ou mesmo a retirada de matérias e de situações da vida privada da apreciação ou homologação pelo juiz, as quais podem ser satisfeitas por outras vias de modo mais rápido, simples, sem a intervenção do Estado-juiz

Durante o procedimento da execução extrajudicial, o devedor fiduciante não poderá apresentar contestações perante o Cartório de Registro de Imóveis, portanto, toda negociação do débito exequendo deverá ser realizada junto ao credor fiduciário, e em caso de abusividade na cobrança, caberá medidas judiciais para solucionar o possível litígio, com fulcro no art. 940 do Código Civil.

Dito isso, a execução extrajudicial realizada junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, é vista com bons olhos pelos credores fiduciários na escolha do procedimento utilizado para a satisfação do crédito de alienação fiduciária, pois as medidas utilizadas são mais céleres comparadas às do processo judicial. Vale ressaltar que, diferente dos diversos meios utilizados na execução judicial, no âmbito cartorário, terá por consequência unicamente a consolidação do imóvel alienado em favor do credor fiduciário, e posteriormente a realização do leilão extrajudicial em hasta pública, conforme previsto no art. 27 da Lei 9.514/97. Diante disso, em hipótese de venda do imóvel levado à leilão, o credor fiduciário receberá a quantia que lhe couber e a quantia que sobejar será devolvida ao devedor fiduciante, caso não haja arrematantes, ocorrerá a adjudicação compulsória extrajudicial da propriedade pelo credor fiduciário.

2 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A Lei 9.514/1997 da alienação fiduciária originou-se no Brasil com o objetivo de regulamentar o sistema de financiamento imobiliário, pois havia a necessidade de modernização e aprimoramento do mercado nacional, tendo em vista a decadência do modelo de garantia anteriormente utilizado.

Para início da compreensão da garantia de alienação fiduciária, é necessário observar a conceituação e entendimento histórico de fidúcia na perspectiva de Renan Miguel Saad (2001, p. 45):

A fidúcia no direito romano, por conseguinte, implicava a transferência de um bem, através dos modelos solenes de transmissão do domínio (macipatio ou in iure cessio), gravado pela obrigação de restituição futura, após ter sido usado para um fim determinado que não o próprio da translação da propriedade. Sublinhe-se, pois, que a transferência era solene e definitiva, na medida em que não importava em propriedade resolúvel ou subordinada a qualquer condição, tanto que, ao tempo da restituição, necessário se fazia que fosse lavrado novo ato de transmissão de domínio.

A partir de uma contextualização histórica, em 1990, o Plano Collor prejudicou o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), pois a implementação dessa medida teve um grande impacto no sistema financeiro nacional. O bloqueio de todos os ativos financeiros resultou em consequências sérias para as instituições bancárias da época, que ficaram sem recursos disponíveis para operações de crédito. Simonsen (1991) discorreu sobre os congelamentos aplicados no Plano Collor:

"Ao invés de conter o fluxo, o Plano Collor resolveu reduzir drasticamente o estoque de liquidez da economia. O modelo não foi o Plano Schacht, da Alemanha de 1923, quando apenas se estancou a expansão monetária, mas o do plano Ehrard de 1948, quando houve o confisco de moeda e ativos financeiros. (...) um plano de estabilização exige que se estanque a expansão de moeda, mas não que se corte a quantidade de moeda. (...) a contenção é no fluxo, e não no estoque. Por certo, a própria contenção do fluxo exige habilidade num país onde a maior parte da moeda é indexada, pois o fluxo a estancar é o nominal, e não o real".

Desse modo, o bloqueio dos ativos financeiros e a escassez de recursos para manutenção das operações de crédito, resultaram em grande aumento da inadimplência do setor de crédito imobiliário, sendo necessário a realização de um

acordo com os devedores acerca dos prejuízos resultantes do plano financeiro da época⁵

Diante disso, em 1997, ocorre a implementação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), instituído pela Lei 9.514/97 da alienação fiduciária, como uma tentativa de substituir o antigo sistema que apresentava diversas falhas práticas quanto à execução em face da inadimplência nos contratos pactuados. Apesar da criação do SFI, não houve o encerramento do SFH, mas apenas a implementação de novos sistemas para solucionar os prejuízos passados.

Entretanto, existem diferenças nos sistemas SFH e SFI que influenciaram o futuro do mercado brasileiro. No sistema SFH, o meio de garantia utilizado para o financiamento era a hipoteca. No entanto, esse modelo apresentava alguns problemas, como a morosidade do processo judicial e a falta de segurança jurídica para os credores. Isso resultava no receio das instituições financeiras em conceder financiamentos imobiliários, o que limitava o acesso à moradia na época.

Por essa razão, ocorreu uma significativa mudança na implementação do SFI, em que a garantia passou a ser baseada na alienação fiduciária. Com essa alteração, o credor pode executar extrajudicialmente o débito, com menores custos e maior celeridade no procedimento. Além disso, a propriedade do imóvel permanece sob posse resolúvel do banco até a quitação da dívida. Esses fatores permitiram um maior acesso de investidores no mercado financeiro brasileiro a partir da instauração do sistema. Desse modo, a diminuição dos riscos nos empréstimos e financiamentos no Brasil, atribuídos à legislação da alienação fiduciária, teve um papel fundamental no acréscimo do financiamento imobiliário. Afirma Rafael Fagundes Cagnin (2012, p. 23-24):

Fatores de ordem regulamentar parecem, entretanto, ter ocupado um papel central para a evolução do financiamento habitacional. (...) Alterações na regulamentação, como a criação da figura jurídica da alienação fiduciária (Leis n. 9.514/1997 e 10.406/2002), que conserva o imóvel financiado sob propriedade do credor até a liquidação do financiamento, também ocasionaram maior segurança jurídica e reduziram o custo de execução hipotecária. Em 2006, a Lei n. 10.931 (...) definiu a obrigatoriedade de pagamento do principal durante ações judiciais de contestação de juros e outros encargos cobrados nesse tipo de financiamento.

⁵Disponível em <https://www.protestodetitulos.org.br/bancos-e-poupadores-chegam-a-acordo-sobre-perdas-de-planos-economicos-das-decadas-de-80-e-90/>. Acesso em: 25 jul. 2019.

Conclui-se, portanto, que a origem da Lei 9.514/97 e concomitantemente do SFI foi diretamente ligada à busca por uma maior eficiência no procedimento de execução e por uma segurança sólida nos financiamentos imobiliários, com o intuito de impulsionar o acesso à moradia, principalmente com a implementação do “Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV”. O programa governamental se utilizou da implementação do novo modelo de garantia e conseqüentemente fomentou o desenvolvimento do setor imobiliário brasileiro, a fim de que mais pessoas pudessem ter acesso a financiamentos para a compra de imóveis, e que a Caixa Econômica Federal, credora dos financiamentos populares no país, se beneficie por meio das inovações trazidas, dentre elas, a possibilidade de retomada do imóvel de forma mais ágil e simplificada.

Para atender a essas necessidades, é imprescindível a criação de mecanismos que permitam aos investidores estabelecerem garantias com custos reduzidos. Essa abordagem se mostra crucial para tornar o mercado imobiliário atrativo a possíveis investidores, que buscam oportunidades para aplicar seus recursos com segurança e retorno satisfatório. A consequência da obtenção de um mercado financeiro atrativo se baseia na possibilidade de oferecer crédito com taxas de juros acessíveis e fomentar a produtividade no país.

Os técnicos da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP, 2000) abordam sobre a importância da implementação da alienação fiduciária para o fomento do mercado imobiliário e dos investimentos financeiros no sistema de financiamentos. A ver:

A aplicação maciça do mecanismo da Alienação Fiduciária é um passo decisivo para a expansão do SFI, pois permitirá a geração de créditos de boa qualidade. E, conseqüência, estimulará os negócios e propiciará, com a diminuição das disputas judiciais e da inadimplência, a redução dos custos dos empréstimos imobiliários, ampliando as possibilidades de acesso da população ao imóvel próprio. (ABECIP, 2000).

Nesse contexto, as mudanças nos modelos de garantia afetaram positivamente o mercado imobiliário, na medida em que reduziram os riscos envolvidos nestas operações. Segundo Cagnin (2012, p. 20):

(...) foi introduzida, em 1997, a alienação fiduciária que, grosso modo, separa os ativos que funcionam como lastro das operações com CRI do patrimônio de seus emissores, aumentando a segurança dos investimentos nesses instrumentos. Em 2001, a Medida Provisória n. 2.221 (incorporada na Lei n.

10.931 de 2004) reforçou novamente a segurança jurídica das operações do sistema ao instituir o patrimônio de afetação, prevendo, assim, a separação dos recursos captados para o financiamento de um determinado projeto imobiliário do patrimônio da incorporadora responsável.

Além disso, é relevante considerar o papel do Estado na regulamentação e incentivo dessas novas modalidades de garantia, que busca um ambiente favorável à inovação e à segurança jurídica, tanto para os investidores quanto para os tomadores de crédito. O estabelecimento de regras claras e transparentes é essencial para garantir o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário, com benefícios mútuos entre todas as partes envolvidas.

Nesse sentido, Armando Castelar Pinheiro (2009, p. 02 *apud* North, 1992, p. 30 e Olson, 1996, p. 06) destaca que os sistemas legais são responsáveis pela garantia dos contratos e protegem os direitos de propriedade nas relações jurídicas, ou seja, o desempenho normativo é considerado importante aliado para determinar o desempenho econômico das nações. Esse tema é exposto por North, em prêmio Nobel de Economia em 1993:

De fato, a dificuldade de se criar um sistema judicial dotado de relativa imparcialidade, que garanta o cumprimento de acordos, tem-se mostrado um impedimento crítico no caminho do desenvolvimento econômico. No mundo ocidental, a evolução de tribunais, dos sistemas legais e de um sistema judicial relativamente imparcial tem desempenhado um papel preponderante no desenvolvimento de um complexo sistema de contratos capaz de se estender no tempo e no espaço, um requisito essencial para a especialização econômica.

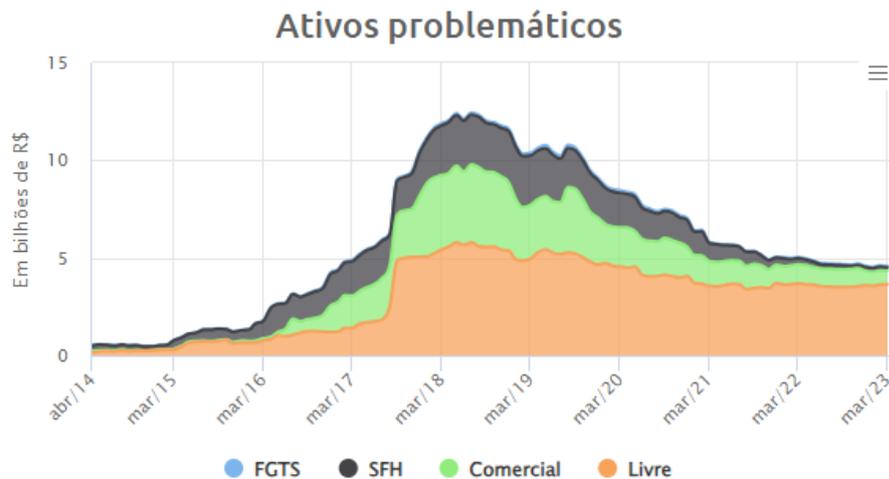
Em suma, a adaptação do setor imobiliário às demandas da economia contemporânea exigiu a criação de alternativas eficientes à tradicional hipoteca, que garantiu ao mercado que se torne atraente e seguro para investidores interessados em aplicar seu capital. Esse movimento de inovação e aprimoramento das garantias reais contribui para a sustentabilidade e a prosperidade do mercado imobiliário como um todo.

Dito isso, a Lei de alienação fiduciária teve grande aderência por parte dos bancos e fundos de investimentos, e com o passar dos anos é utilizada cotidianamente pelos brasileiros, a fim de garantir o pagamento de um financiamento ao credor. Dessa forma, a lei vigente visa resguardar o credor da possível inadimplência do devedor, garantindo o pagamento da dívida com a alienação de um imóvel.

Os gráficos retirados do sistema do Banco Central do Brasil revelam a importância dos estudos acerca da alienação fiduciária, que se tornou um modo de garantia muito utilizado pelos brasileiros desde sua implementação, que atualmente ultrapassa em números as garantias em hipoteca:



Além disso, o Sistema de Financiamento Habitacional encontra-se entre os ativos mais problemáticos do mercado financeiro, pois existe uma complexidade por trás do crédito, que poderá ocasionar em diversos litígios, como a inadimplência, burocracia no sistema jurídico e litígios judiciais duradouros:



Ademais, o mercado imobiliário atraiu diversos investidores, principalmente após a implementação da Lei 9.514/97 que dispôs a alienação fiduciária como garantia do crédito. Portanto, o mercado tem um alto valor agregado em seus

investimentos e contratos, que apresenta uma crescente com o passar dos anos. Veja-se gráfico da mediana dos valores de financiamentos no Brasil:



Dito isso, Negrato (2010, p. 50) entende que a introdução de novas garantias efetiva a satisfação da dívida pelos credores, sendo um alavanque no investimento privado:

Apesar da divergência de expectativas verificada na doutrina quanto ao sucesso do novo instituto e de seus principais beneficiados, pode-se constatar que a intenção do legislador com a extensão da garantia aos contratos de financiamento imobiliário foi certamente a de propiciar um mecanismo, já testado com sucesso no financiamento do consumo de bens móveis duráveis, para trazer maior efetividade à satisfação da dívida. Isso pode ser entendido, conforme demonstrado com o posicionamento de diversos juristas, como uma forma de privilegiar as instituições financeiras e construtoras em prejuízo do devedor ou com uma forma de, permitindo mecanismos mais eficientes de resgate do valor mutuado que aqueles oferecidos pelas garantias tradicionais incrementar o mercado imobiliário, incentivando o investimento privado e, com isso, possibilitando a um número maior de pessoas a aquisição de um imóvel para sua moradia, além de gerar inúmeras vagas diretas e indiretas de novos empregos.

A fim de aumentar a segurança jurídica do contrato pactuado, a propriedade alienada se tornará resolúvel durante a alienação fiduciária, ou seja, o imóvel estará subordinado à uma cláusula resolutiva. Com isso, em teoria, a propriedade será dividida em duas, com posse direta do devedor fiduciante, que poderá utilizar e usufruir do bem, enquanto o credor fiduciário terá a posse indireta do imóvel alienado, fato este, que mantém o direito de posse plena em caso de inadimplemento. Contudo, havendo a resolução do contrato com alienação fiduciária, a propriedade retornará à posse integral do devedor fiduciante. Nesse sentido, Tartuce e Simão (2013, p. 511)

conceitua a alienação fiduciária, a fim de explicitar didaticamente o procedimento da garantia:

A alienação fiduciária em garantia constitui um negócio jurídico que traz como conteúdo um direito real de garantia sobre coisa própria. Isso porque o devedor fiduciante aliena o bem adquirido a um terceiro, o credor fiduciário, que paga o preço ao alienante originário. Consta-se que o credor fiduciário é o proprietário da coisa, tendo, ainda, um direito real sobre a coisa que lhe é própria. Como pagamento de todos os valores devidos, o devedor fiduciante adquire a propriedade, o que traz a conclusão de que a propriedade fiduciária é resolúvel. No mesmo interm ensina Coelho (2012, p. 521), em que diz: A alienação fiduciária em garantia é o contrato pelo qual o devedor (fiduciante) transfere ao credor (fiduciário) a propriedade resolúvel de bem móvel ou imóvel, conservando sua posse direta. Quando cumpre a obrigação garantida, o devedor recupera a propriedade do bem. Se a descumpre, o credor satisfaz seu crédito com o produto da venda do bem onerado.

De acordo com o estabelecido na Lei 9.514/97, é essencial que, a partir do momento da celebração do contrato, a alienação fiduciária seja devidamente registrada na matrícula do imóvel. Esse registro deve conter informações detalhadas sobre o credor fiduciário e o devedor fiduciante, garantindo a transparência e a segurança nas operações.

Para realizar esse registro, é imprescindível que seja realizado no Cartório de Registro de Imóveis competente, que, por sua vez, está localizado na circunscrição do imóvel alienado. Esse procedimento garante que a transação seja devidamente formalizada e que todas as informações relevantes estejam devidamente documentadas para consulta e validação.

Além do registro da alienação fiduciária, é necessário considerar a existência de Cédula de Crédito gerada a partir do empréstimo realizado. Nesse caso, a Cédula de Crédito também deve ser devidamente averbada na matrícula do imóvel. Essa averbação tem o propósito de vincular a Cédula de Crédito ao imóvel em questão, estabelecendo uma conexão clara entre a operação de crédito e o bem alienado.

A averbação da Cédula de Crédito assegura que eventuais interessados, como terceiros ou futuros credores, tenham acesso às informações relevantes sobre a situação do imóvel em relação às garantias constituídas. Essa medida fortalece a segurança jurídica, que protege tanto o credor fiduciário quanto o devedor fiduciante, além de possibilitar uma melhor gestão dos riscos envolvidos na operação.

Portanto, a Lei 9.514/97 estabelece um conjunto de requisitos fundamentais para a devida formalização da alienação fiduciária, que visa proteger os interesses de

todas as partes envolvidas e proporciona maior transparência e eficiência nas transações imobiliárias que envolvam essa modalidade de garantia.

Para que o contrato de alienação fiduciária seja estabelecido, será necessário alienar um bem imóvel com o valor venal maior que a dívida adquirida pelo devedor fiduciante, pois a partir disso, o crédito originado pelo contrato estará garantido.

Após a constatação do inadimplemento por parte do devedor, o credor fiduciário terá a prerrogativa de optar pelo procedimento de execução extrajudicial. Essa abordagem tem como único objetivo a quitação das parcelas vencidas, devidamente atualizadas, visando preservar os interesses do credor e o cumprimento das obrigações contratuais.

Caso o inadimplemento persista mesmo após a intimação do devedor fiduciante, ocorrerá a efetivação da consolidação do imóvel alienado conforme o contrato estabelecido. Nesse momento, o credor fiduciário adquire a posse plena do bem, o que lhe confere maior segurança em relação à recuperação do crédito e à proteção de seus direitos como garantidor.

Diante desse contexto, a execução de alienação fiduciária é instaurada com o propósito claro de comunicar ao devedor fiduciante a existência do débito decorrente das parcelas inadimplidas. Tal comunicação se dará por meio de intimação, sendo essa a etapa inicial do processo, a qual será realizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, com algumas alternativas para efetivação da pretensão do credor fiduciário.

Dessa forma, as opções disponíveis para realizar a intimação abrangem a atuação do Oficial de Justiça ou o envio de Carta com Aviso de Recebimento (AR) pelos Correios. Cada uma dessas alternativas possui características próprias e visa garantir que o devedor seja notificado de forma adequada e respeitando os trâmites legais.

A intimação realizada pelo Oficial de Justiça se caracteriza por sua natureza oficial, ou seja, maior formalidade ao procedimento e assegura que o devedor tome conhecimento da situação do débito pendente. Por outro lado, a opção pelo envio da Carta via Correios com AR (Aviso de Recebimento) abrange os endereços que sejam distintos da localização do Cartório de Registro de Imóveis competente, com custas mais baratas, e tem por finalidade registrar o recebimento da correspondência pelo destinatário, com função de efetivar a ciência da pendência dos débitos.

Após 03 (três) tentativas de intimação, caso o devedor não seja encontrado ou não atenda à convocação, o Oficial de Justiça ou os Correios retornarão com os resultados das diligências efetuadas, que fornecerão informações relevantes para a continuidade do procedimento extrajudicial. Essa análise criteriosa das diligências realizadas é fundamental para garantir a lisura e a legalidade da execução da alienação fiduciária.

Por meio do retorno obtido nas tentativas efetuadas, o credor fiduciário terá alguns caminhos a percorrer. Quando a intimação resultar positiva, o devedor fiduciante terá o prazo de 15 (quinze) dias para purga da mora, ou seja, a quitação dos débitos em aberto com a inclusão dos juros e custas consequentes do procedimento de execução instaurado. No entanto, quando a intimação restar infrutífera, o credor fiduciário optará em Intimação por Hora Certa quando por 2 (duas) vezes, o Oficial de Justiça houver procurado o citando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, havendo suspeita de ocultação, intimará qualquer pessoa da família ou vizinho para que seja repassado a informação da data e hora designada para o retorno do Oficial de Justiça a fim de efetuar a intimação. Logo, quando o devedor fiduciante realizar as 03 (três) tentativas e o este estiver em local ignorado, incerto ou inacessível, procederá com a intimação via Edital.

Após a devida intimação para quitação da dívida e decorrido prazo de 15 (quinze) dias para purga da mora, o Cartório de Registro de Imóveis procederá à emissão da Certidão de Decurso de Prazo, que certifica que mesmo intimado, o devedor fiduciante não efetuou o pagamento da dívida.

Desse modo, o credor fiduciário poderá iniciar os procedimentos de consolidação do imóvel, qual seja, pagamento de possíveis débitos do imóvel e emissão de ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis). A partir do pagamento do ITBI, ocorrerá a consolidação do imóvel em nome do credor fiduciário pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ato que terá por consequência a resolução do contrato com alienação fiduciária, ou seja, a posse integral do bem.

2.1 - Direitos Do Credor na Alienação Fiduciária

Os contratos de alienação fiduciária têm como objetivo o financiamento de imóveis ou a concessão de empréstimos pecuniários, com início desde a implementação da Lei 9.514/97, sendo basilar para a obtenção de créditos de pessoas físicas ou jurídicas, ou seja, contribuiu para o impulsionamento financeiro de empresas e negócios de pessoas físicas, além do comum financiamento imobiliário, que contribui para a obtenção de imóveis no território nacional.

Com a efetivação do pacto entre as partes, quais sejam, a instituição financeira e o devedor fiduciante, terá início os direitos e deveres do credor quanto ao crédito, dentre eles, o direito de ter o bem alienado registrado em seu nome em Cartório de Registro de Imóveis competente, até que a dívida seja totalmente paga pelo devedor. Desse modo, com o registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel alienado, a propriedade se tornará resolúvel, pois ocorrerá um desdobramento transitório da posse, sendo uma constituição da propriedade fiduciária temporária, que persiste até o momento em que o devedor fiduciante realiza o adimplemento da obrigação principal, entretanto, a duração do empréstimo deverá ser definida no contrato firmado entre as partes, pois a cláusula resolutiva não poderá ser perpétua.

No âmbito da alienação fiduciária, é importante destacar que o devedor fiduciante retém a posse direta do bem objeto da transação, o que lhe permite usufruir do uso e gozo do imóvel ou bem móvel alienado. Enquanto isso, o credor fiduciário mantém a posse indireta do referido bem, assegurando uma forma de garantia para o cumprimento das obrigações estabelecidas no contrato.

Todavia, com o pleno adimplemento das obrigações assumidas no contrato, a pretensão do credor fiduciário sobre a posse indireta do bem se extingue. Em outras palavras, ao quitar integralmente o contrato, o devedor fiduciante adquire a posse plena do bem, obtendo, assim, a livre disponibilidade e controle.

Por outro lado, caso o devedor venha a descumprir com suas obrigações de pagamento, o credor fiduciário terá o direito de exercer seu direito legal e tomar posse do bem alienado como forma de recuperar a dívida pendente. Nesse cenário, o credor poderá lançar mão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, consolidando o bem em seu nome e, posteriormente, promovendo sua venda em

leilão extrajudicial em hasta pública. O credor fiduciário poderá optar entre a execução judicial e extrajudicial, conforme expõe Melhim Namem Chalhub (2021, p. 354):

(...) 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.

Desse modo, em casos de inadimplemento do devedor fiduciante, o credor fiduciário tem o direito de conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos.

Após a realização do procedimento de execução cartorária, ocorrerá a intimação do devedor para purga da mora, caso o inadimplemento persista, o credor fiduciário terá o direito de consolidação do bem, e posteriormente a obrigação de vendê-lo em leilão extrajudicial na hasta pública, a fim de recuperar o valor da dívida exequenda. Com o inadimplemento do contrato originário, o credor terá o direito de cobrar os prejuízos em que a mora der causa, quais sejam, os juros, com atualização

dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos contratualmente e honorários advocatícios.

Junto com os direitos do credor fiduciário, também existem os deveres no procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária. Dentre as obrigações, está o dever de notificar o devedor fiduciante sobre o vencimento das parcelas em aberto ou qualquer inadimplência, feita por meio de intimação via Oficial de Justiça ou carta registrada com aviso de recebimento (AR), emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ou seja, aquele da circunscrição do bem alienado.

Durante todo o procedimento de execução da alienação fiduciária, o credor deverá praticar o exercício da boa-fé ao lidar com o devedor e garantir que todas as ações tomadas estejam de acordo com a Lei 9.514/97. O credor fiduciário também deverá fornecer ao devedor fiduciante as informações precisas e detalhadas sobre o valor total da dívida, incluindo detalhamento dos juros, correção monetária, ônus do procedimento de execução e os honorários advocatícios.

Por fim, o credor fiduciário ao realizar a consolidação do imóvel alienado por meio de execução extrajudicial de alienação fiduciária, deverá intimar o devedor fiduciante para, caso queira, que arremate o bem no primeiro leilão, com direito de preferência. Caso o primeiro leilão seja infrutífero, deverá ser realizado segundo leilão, com o valor de arrematação pelo valor da dívida, com o objetivo de reaver o crédito cedido ao devedor fiduciante.

2.1.1 - Cessão de Créditos

Nos contratos de alienação fiduciária poderá ocorrer a cessão de créditos, que é um processo baseado no ato do credor original, detentor do crédito decorrente do contrato, transferir esse direito a um terceiro, denominado novo credor, que deverá ser pactuada por meio de um instrumento formal, denominado contrato de cessão de crédito. Nesse espeque, Venosa (2003, p.147) abrange a transmissão dos direitos creditórios:

A transmissão das obrigações é uma conquista do direito moderno, representando uma sucessão ativa, se em relação ao credor, ou passiva, se atinente ao devedor, que não altera, de modo algum, a substância da relação jurídica, que permanecerá intacta, pois impõe que o novo sujeito (cessionário) derive do sujeito primitivo (cedente) relação jurídica transmitida.

Ao ceder o crédito, o credor original concede ao novo credor todos os direitos inerentes à dívida garantida pela alienação fiduciária. Isso inclui o direito de receber o valor pendente da dívida, bem como o direito de executar o bem alienado em caso de inadimplemento por parte do devedor fiduciante.

O novo credor, ao adquirir o crédito, assume todos os direitos e deveres anteriormente pertencentes ao credor original. Isso significa que ele tem o direito de exigir o pagamento do devedor fiduciante, bem como os mesmos meios legais para garantir a satisfação da dívida, como a execução extrajudicial do bem alienado.

Vale ressaltar que, mesmo com a cessão de crédito, a natureza do contrato de alienação fiduciária permanece inalterada. O devedor fiduciante ainda tem a posse direta do bem enquanto a dívida não for quitada, e o novo credor mantém a posse indireta do bem como garantia.

Além disso, a cessão de créditos na alienação fiduciária poderá ser realizada sem prévia autorização do devedor fiduciante, no entanto, quando ocorre a cessão de créditos, é imprescindível que o devedor seja devidamente notificado sobre essa mudança, conforme art. 290 do Código Civil. Essa notificação tem relevância fundamental, pois informa ao devedor que ele deve agora direcionar os pagamentos e cumprir suas obrigações com o novo credor, ou seja, com a parte que agora detém o direito sobre a dívida.

Em suma, a cessão de créditos na alienação fiduciária é uma prática legal e comum no mercado financeiro. Por meio dela, o novo credor assume todos os direitos e obrigações decorrentes da dívida garantida pela alienação fiduciária, possibilitando uma maior flexibilidade para as instituições financeiras e investidores na gestão de seus ativos e carteiras de crédito. Por fim, Tartuce (2012, p. 381) expõe sobre as exceções das cessões de crédito:

1ª regra: Não é possível ceder o crédito em alguns casos, em decorrência de vedação legal como, por exemplo, na obrigação de alimentos (art. 707 do CC) e nos casos envolvendo os direitos da personalidade (art. 11 do CC). 2ª regra: Essa impossibilidade de cessão pode constar de documento obrigacional, o que também gera a obrigação incessível. De qualquer forma, deve-se concluir que se a cláusula de impossibilidade de cessão contrair preceito de ordem pública não poderá prevalecer em virtude de aplicação do princípio da função

social dos contratos e das obrigações, que limita a autonomia privada, em sua eficácia interna, entre as partes contratantes (art. 421 do CC). 3ª regra: Essa cláusula proibitiva não pode ser oposta ao cessionário de boa-fé, se não constar do instrumento da obrigação, o que está em sintonia com a valorização da ética, um dos baluartes do atual Código. Isso ressalta a tese pela qual a boa-fé objetiva é princípio de ordem pública, conforme o Enunciado n. 363 CJP/STJ, da IV Jornada de Direito Civil: 'Os princípios da probidade e da confiança são de ordem pública, estando a parte lesada somente obrigada a demonstrar a existência da violação.'

2.2 - Direitos Do Devedor na Alienação Fiduciária

Apesar de a execução extrajudicial ocorrer para a satisfação do crédito existente em favor do credor fiduciário, durante o inadimplemento do contrato com a propositura de procedimento cartorário, também haverá direitos que recairão sobre o devedor fiduciante, dentre eles, o direito à notificação, por meio do qual o devedor é notificado acerca da inadimplência e informado sobre o procedimento de execução extrajudicial da alienação fiduciária instaurado em face da existência do débito. A notificação deve ser feita por escrito com as informações detalhadas sobre o valor devido, prazo para pagamento, consequências da inadimplência e os meios para efetivar a purga da mora.

Além disso, o devedor fiduciante também terá o direito de purgação da mora, ou seja, pagar a dívida em atraso, juntamente com os encargos correspondentes, quais sejam, as custas adquiridas pelo credor fiduciário durante todo o procedimento de execução extrajudicial instaurado, com juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos e honorários advocatícios, a fim de evitar a perda do bem objeto da alienação fiduciária.

Ademais, o direito à informação será fundamental no procedimento de execução extrajudicial na alienação fiduciária, pois nela será fundada toda a transparência do procedimento, sendo que o devedor terá pleno conhecimento dos débitos adquiridos.

Outrossim, o devedor fiduciante também terá o direito à contestação, ou seja, poderá contestar judicialmente o procedimento cartorário se houver irregularidades no procedimento adotado pelo credor. Isso poderá incluir erros na notificação, ausência de tentativas de intimação no endereço do contrato, excesso na execução, falhas na documentação e falta de transparência do credor quanto aos débitos em aberto.

Por fim, caso o imóvel seja consolidado a favor do credor, o devedor fiduciante terá o direito de ser notificado sobre a realização do leilão do imóvel, para que seja possível a efetivação do direito de preferência na compra do imóvel ora alienado.

2.3 - Leilão Extrajudicial

O leilão em hasta pública ocorrerá quando o devedor fiduciante não cumprir com suas obrigações, ou seja, perdurar a sua inadimplência em face do contrato pactuado com alienação fiduciária, mesmo após devidamente intimado para purga da mora pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Nesse espeque, Marcelo Terra (1998, p. 53) reforça claramente a total concordância com o procedimento extrajudicial de cobrança e leilão em caso de mora do devedor. Observa-se:

Muito se discutirá a respeito dos aspectos constitucionais do leilão extrajudicial, razão pela qual manifesto, de pronto, minha opinião pela absoluta compatibilidade do procedimento em tela com os ditames da Constituição Federal, por respeitar as garantias individuais de que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça de direito” (art. 5.º, inciso XXXV) e de que “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal” (art. 5.º, inciso LIV) (TERRA, 1998, p. 53).

Dito isso, em grande maioria, os autores defendem a constitucionalidade do leilão extrajudicial, pois a invocação do Poder Judiciário poderá ocorrer durante todo o procedimento da execução extrajudicial, fato este que protege o princípio do contraditório e ampla defesa.

O leiloeiro oficial que conduzirá os leilões públicos deverá ser registrado na Junta Comercial do respectivo Estado do imóvel alienado. Além disso, a publicação do edital do leilão público será realizada em jornais de grande circulação na comarca do imóvel.

Nesse sentido, o credor fiduciário deverá levar o imóvel consolidado à leilão no prazo de 30 (trinta) dias após a consolidação emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com duas tentativas de venda, a primeira no valor venal do imóvel e a segunda no valor do empréstimo, com inclusão de juros, débito corrigido monetariamente pelos índices acordados contratualmente, honorários advocatícios e as custas de execução extrajudicial, quais sejam, custas de intimação, certidão, ITBI, débitos do imóvel, publicação do leilão no jornal, honorários do leiloeiro. Além disso, o devedor fiduciante poderá exercer o seu direito de preferência no primeiro leilão, por isso, o credor fiduciário deverá intimá-lo acerca das informações do leilão para que seja possível o exercício da preferência de recompra do imóvel consolidado.

Na primeira praça do leilão, o valor mínimo do lance corresponde ao valor estabelecido no contrato de financiamento, esta precificação é definida por meio de avaliação específica do imóvel. Caso não haja oferta no primeiro leilão, o imóvel será destinado ao segundo leilão dentre os próximos 15 (quinze) dias seguintes.

Logo, na segunda praça do leilão, o valor mínimo do lance deverá ser superior ao valor da dívida, com inclusão das custas adquiridas pelo credor fiduciário durante todo o procedimento de execução extrajudicial instaurado, com juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos e honorários advocatícios.

Sendo infrutíferas as tentativas de leilão, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o devedor fiduciante da obrigação e o imóvel será destinado ao credor fiduciário, que terá a opção de vender o imóvel de maneira em que lhe for conveniente, seja mediante venda direta, seja pela realização de novos leilões. No entanto, estará extinto o direito de preferência do devedor, que somente poderia ser exercido até a data do segundo leilão.

Caso o imóvel seja arrematado por terceiros em leilão extrajudicial, o credor fiduciário pode requerer a imissão na posse do bem arrematado. Entretanto, caso não haja interessados em arrematar o imóvel no leilão, o próprio credor fiduciário pode adjudicar o bem, ou seja, tornar-se o proprietário dele.

Contudo, se o imóvel levado à leilão estiver sendo locado para terceiro, segundo dispõe o §7º do art. 27 da Lei 9.514/97, no prazo de 90 (noventa) dias contados da consolidação da propriedade, a locação poderá ser denunciada com fixação do prazo de 30 (trinta) dias para que o locatário promova a desocupação do imóvel.

Caso não ocorra a desocupação do imóvel após a conclusão do leilão extrajudicial ou da adjudicação, o credor fiduciário pode ingressar com a ação de despejo. Essa ação terá o objetivo de integrar o credor fiduciário na posse do imóvel, conferindo-lhe o direito de usufruir da propriedade plena do bem, em conformidade com a lei da alienação fiduciária. Melhim Namem Chalhub expõe sobre a propositura de Ação de Despejo em face do locatário do imóvel alienado:

Não se pode cogitar de ação de reintegração de posse, até porque a posse do locatário não pode ser qualificada como ilegítima ou espúria. [...] É irrelevante o fato de o fiduciário ou o arrematante não integrar a relação locatícia. Tanto nesse caso como no caso da extinção de usufruto e fideicomisso e, ainda, na hipótese de alienação do imóvel pelo locador,

durante a locação, prevista no art. 8º da Lei do inquilinato, a denúncia é feita por quem não participou da relação obrigacional original, ao qual a lei confere legitimidade para a retomada, que se faz por meio de ação de despejo. [...] Para o locatário, o despejo é procedimento menos gravoso do que a reintegração de posse, pois, enquanto por aquela via a desocupação se dá após o trânsito em julgado da sentença, pela reintegração a desocupação é deferida liminarmente, no início do processo (CHALHUB, Alienação Fiduciária, op. Cit., p. 314-315).

Conclui-se, portanto, que o locatário terá de desocupar o imóvel no prazo previsto no ordenamento jurídico, sob risco de propositura de ação de despejo pelo credor fiduciário ou arrematante do bem. Vale ressaltar que o locatário não terá o direito de compra do imóvel, tendo em vista a peculiaridade do procedimento da execução da Lei 9.514/97.

2.4 - Enriquecimento Ilícito

O enriquecimento ilícito é uma prática que se conceitua no aumento do patrimônio de uma pessoa por meio de forma injusta, ou seja, sem uma causa legítima para justificar o acréscimo monetário. O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 884, trata especificamente desse tema, estabelecendo que "aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o temporariamente auferido, feito a atualização dos valores esperados".

Nesse espeque, a disposição legal visa coibir situações em que uma pessoa se beneficie injustamente às custas de outra, que provocaria um desequilíbrio financeiro e social. Pode configurar enriquecimento ilícito algumas práticas, como por exemplo, obtenção de bens e valores indevidos, vantagens por meio de fraudes, contratos lesivos ou qualquer forma de obtenção injusta de riquezas. Importante observar a óptica de Nanni (2004, p. 166), que atribui ao enriquecimento sem causa natureza jurídica dúplice como princípio e fonte obrigacional:

O enriquecimento sem causa é fonte obrigacional, inserido entre os atos unilaterais, inclusive por expressa previsão legal no Código Civil de 2002, nos arts. 884 a 886. (...) Contudo, ela não é suficiente para definir o amplo espectro em que o tema em estudo atua. As relações jurídicas não devem ceder espaço à injustiça, ao desequilíbrio de prestações, nem podem contrariar os princípios da dignidade, da liberdade e da solidariedade. Em decorrência disso, qualquer relação jurídica obrigacional pode fazer uso do enriquecimento sem causa como um corretivo principiológico, ou seja, um elemento com força normativa para purgar os desequilíbrios e as desproporcionalidades, cuja aplicabilidade é espraiada, em princípio, de forma ilimitada, desde que não contrarie a lei.

Conforme o sistema normativo, a pretensão de enriquecimento depende sempre da verificação dos seguintes pressupostos, quais sejam, uma deslocação patrimonial direta entre duas pessoas (física ou jurídica), que produzirá enriquecimento numa e correlativo empobrecimento em outra, além de ausência de causa jurídica para essa deslocação patrimonial, sendo que, a pessoa que foi prejudicada pelo enriquecimento ilícito terá o direito de exigir a restituição do valor ou bem que foi temporariamente concedido com a inclusão da atualização monetária, com prescrição da pretensão de ressarcimento no prazo de 03 (três) anos.

Nessa perspectiva, a problemática do artigo 27, §5º, da Lei da alienação fiduciária, a qual dispõe sobre a extinção da dívida do devedor fiduciante em função da frustração dos leilões públicos e consequente consolidação do imóvel em favor do credor fiduciário, encontra-se na possível configuração de enriquecimento ilícito, haja vista que o valor venal do imóvel consolidado pelo credor, poderá ser muito maior que o valor da dívida contratual.

Desse modo, a partir da frustração dos 02 (dois) leilões públicos em hasta pública da alienação fiduciária, o devedor fiduciante que se encontra em precária situação financeira, pois não consegue adimplir com suas obrigações adquiridas em contrato de empréstimo com pacto de alienação fiduciária, poderá ter sua situação ainda mais agravada ao ter o imóvel alienado sendo consolidado pelo credor fiduciário. Isto porque, o valor venal do imóvel é maior que a dívida executada. A título de ilustração, segue a seguinte tabela:

VALOR DO 1º LEILÃO	VALOR DO 2º LEILÃO
↓	↓
VALOR DO IMÓVEL ALIENADO	VALOR DA DÍVIDA + CUSTAS
R\$ 800.000,00	R\$ 557.000,00

No exemplo utilizado, após as tentativas de venda no 1º leilão no valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) e 2º leilão no valor de R\$ 557.000,00 (quinhentos e cinquenta e sete mil reais), caso não tenha arrematante no decorrer das hastas públicas, ocorrerá a consolidação do imóvel no valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) em favor do credor fiduciário, sendo que a dívida do devedor fiduciante perfaz R\$ 557.000,00 (quinhentos e cinquenta e sete mil reais).

Dito isso, em casos de negativa de arrematantes nos leilões extrajudiciais de alienação fiduciária, o credor fiduciário estaria se enriquecendo sem causa à custa de outrem? Pois o imóvel alienado poderá ter um custo de valor venal muito maior que a dívida exequenda.

Por outro lado, o credor fiduciário precisa reaver o débito exequendo, pois arcou com o prejuízo durante todo o inadimplemento do devedor fiduciante, além de suportar

todo o ônus do alto custo do procedimento de execução fiduciária, que estão incluídas custas de prenotação, intimação, certidões, ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), honorários advocatícios, honorários do leiloeiro, publicação do edital do leilão, intimação do leilão, averbação dos leilões na matrícula do imóvel, entre outros. Diante disso, em caso de consolidação de um imóvel com valor venal maior que a dívida, em razão da frustração do leilão público, se enquadraria em enriquecimento ilícito do credor fiduciário e correlativo empobrecimento do devedor fiduciante?

3 - PERSPECTIVAS DA JURISPRUDÊNCIA

Para solucionar a problemática em questão, objeto do presente trabalho, torna-se indispensável realizar uma análise das decisões jurisprudenciais proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça. Por meio deste instrumento, acredita-se ser possível a obtenção de um embasamento prático, isto é, o conhecimento sobre como a Corte da Cidadania vem interpretando o tema em questão. A importância de se conhecer a visão dos Tribunais, de outra parte, também possibilita a identificação de precedentes relevantes, o que, hoje, é essencial para a efetivação da segurança jurídica e prevenção de entendimentos conflitantes no campo do Judiciário. Enfim, permite uma compreensão mais clara das interpretações dadas às leis e aos dispositivos legais aplicáveis ao caso em análise, o artigo 27, parágrafo 5º, da Lei 9.514/97.

Resultaram em infrutíferas as pesquisas realizadas em busca de precedentes qualificados sobre o objeto de pesquisa, como será analisado na tabela exposta abaixo referente aos temas repetitivos da alienação fiduciária, no entanto, como será analisado nos subcapítulos 3.1 e 3.2, há julgados no âmbito do Superior Tribunal Federal que convergem para um entendimento que vai se solidificando, e que tem sido adotado por Cortes Estaduais, a exemplo do TJSP e TJGO.

TÍTULO	Nº RECURSO/TEMA
Legitimidade ativa dos adquirentes de imóvel para pleitear indenização por desapropriação indireta e parcial ocorrida antes da aquisição da propriedade.	TEMA REPETITIVO 58 REsp 1750660/SC REsp 1750624/SC REsp 1750656/SC
Requisitos necessários para comprovação da mora em ação de busca e apreensão decorrente de inadimplemento em contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária.	TEMA REPETITIVO 158 REsp 1843660/RS REsp 1852147/RS REsp 1862215/RS REsp 1862375/RS REsp 1862382/RS REsp 1862443/RS REsp 1863285/SC
Possibilidade de restituição de valores, nos termos do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, em casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóveis garantido por alienação fiduciária.	TEMA REPETITIVO 161 REsp 1849322/SP REsp 1851592/PR REsp 1862009/SP

	REsp 1871911/SP
Prevalência ou não do Código de Defesa do Consumidor em hipótese de rescisão do contrato de promessa e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária.	TEMA REPETITIVO 199 REsp 1873334/SP REsp 1894504/SP REsp 1891498/SP REsp 1903007/SP REsp 1903263/SP REsp 1902970/SP REsp 1903060/SP
(Não) cabimento de reparação a título de dano moral in re ipsa em razão do atraso na baixa de gravame por instituição financeira de alienação fiduciária no registro de veículo automotor.	TEMA REPETITIVO 209 REsp 1881453/RS REsp 1881456/RS
Questão referente à possibilidade ou não de capitalização de juros mensais em contratos bancários, especialmente após a entrada em vigor do art. 5º da Medida Provisória n. 2170-36/2001.	TEMA REPETITIVO 246 REsp 973827/RS REsp 1046768/RS REsp 1003530/RS
Questão referente à possibilidade ou não de capitalização de juros mensais em contratos bancários, especialmente após a entrada em vigor do art. 5º da Medida Provisória n. 2170-36/2001.	TEMA REPETITIVO 247 REsp 973827/RS REsp 1046768/RS
A prova do recebimento da notificação pelo devedor não é necessária para a constituição em mora, bastando a comprovação do envio ao endereço declinado no contrato de alienação fiduciária em garantia.	TEMA REPETITIVO 335 REsp 1951662/RS REsp 1951888/RS
Legitimidade passiva do credor fiduciário para figurar em execução fiscal de cobrança do IPTU incidente sobre imóvel objeto de alienação fiduciária.	TEMA REPETITIVO 343 REsp 1949182/SP REsp 1959212/SP REsp 1959217/SP REsp 1982005/SP REsp 1982001/SP REsp 1981996/SP
Discute-se a existência de interesse de agir do consumidor para propor ação de prestação de contas, a fim de obter esclarecimentos a respeito da evolução do débito, assim também no tocante a certificação quanto à correção dos valores lançados e também apuração de eventual crédito a seu favor.	TEMA REPETITIVO 528 REsp 1293558/PR REsp 1293689/PR
Discute-se a validade de notificação extrajudicial realizada por Cartório de Títulos e Documentos de Comarca diversa da do domicílio do devedor.	TEMA REPETITIVO 530 REsp 1184570/MG
Questão referente à possibilidade de cobranças das taxas/tarifas administrativas para abertura de crédito e de emissão de carnê e de pagamento parcelado do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), dentre outros encargos.	TEMA REPETITIVO 618 REsp 1251331/RS REsp 1255573/RS
Questão referente à possibilidade de cobranças das taxas/tarifas administrativas para abertura de crédito e de emissão de carnê e de pagamento parcelado do	TEMA REPETITIVO 619 REsp 1251331/RS REsp 1255573/RS

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), dentre outros encargos.	
Questão referente à possibilidade de cobranças das taxas/tarifas administrativas para abertura de crédito e de emissão de carnê e de pagamento parcelado do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), dentre outros encargos.	TEMA REPETITIVO 620 REsp 1251331/RS REsp 1255573/RS
Questão referente à possibilidade de cobranças das taxas/tarifas administrativas para abertura de crédito e de emissão de carnê e de pagamento parcelado do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), dentre outros encargos.	TEMA REPETITIVO 621 REsp 1251331/RS REsp 1255573/RS
Necessidade de, na busca e apreensão de bem alienado fiduciariamente, ser paga a integralidade do débito para caracterizar-se a purgação da mora pelo pagamento, não sendo suficiente o pagamento, tão somente, das parcelas vencidas.	TEMA REPETITIVO 722 REsp 1418593/MS
Discussão: responsabilidade da Caixa Econômica Federal, na condição de credora fiduciária, pelos tributos incidentes sobre os imóveis que integram o fundo financeiro privado destinado ao Programa de Arrendamento Residencial.	TEMA REPETITIVO 734 REsp 1439104/SP
Discute-se a validade do protesto do título por tabelionato localizado em comarca diversa da de domicílio do devedor, para fins de comprovação da mora nos contratos garantidos por alienação fiduciária.	TEMA REPETITIVO 921 REsp 1398356/MG
Discussão quanto: 1. à possibilidade de se determinar à instituição financeira a exibição incidental de contrato bancário no curso de demanda revisional; 2. às consequências da recusa de exibição no que tange à capitalização e à taxa de juros remuneratórios; 3. à "necessidade de prova de erro no pagamento para que seja acolhido o pleito de repetição simples do indébito"; 4. à "possibilidade de compensação do crédito decorrente da procedência da revisional com o débito decorrente do contrato".	TEMA REPETITIVO 935 REsp 1644767/RS REsp 1537994/RS REsp 1440529/SC REsp 1663971/SP
Análise acerca da subrogação do adquirente de imóvel em todos os direitos do proprietário original, inclusive quanto à eventual indenização devida pelo Estado, ainda que a alienação do bem tenha ocorrido após o apossamento administrativo.	TEMA REPETITIVO 1004 REsp 1750660/SC REsp 1750656/SC REsp 1750624/SC

6

⁶ Elaborado pelo Autor, Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&pesquisarPluris=on&pesquisarSinonimos=on&tipo_pesquisa=T&tipo_pesquisa=C&tipo_pesquisa=I&tipo_pesquisa=S&pesquisa_livre=alienacao+fiduciaria, Acesso em: 04 ago 2023.

3.1 - Ausência de Arrematantes

No REsp 1.654.112/SP, com Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, da Terceira Turma, foi julgado um caso de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, em que o leilão extrajudicial (1º leilão – valor do imóvel e 2º leilão – valor da dívida) resultou infrutífero, sem arrematantes. Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL. LEILÕES. FRUSTRAÇÃO. PRETENSOS ARREMATANTES. NÃO COMPARECIMENTO. LANCES. INEXISTÊNCIA. 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 § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 é aplicável às hipóteses em que os dois leilões realizados para a alienação do imóvel objeto da alienação fiduciária são frustrados, não havendo nenhum lance advindo de pretensos arrematantes. 3. Vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora, conferindo-lhe o direito de purgá-la, sob pena de a propriedade ser consolidada em nome do credor fiduciário com o intuito de satisfazer a obrigação. Precedente. 4. Inexistindo a purga da mora, o credor fiduciário terá o prazo de 30 (trinta) dias, contado do registro de averbação da consolidação da propriedade na matrícula do respectivo imóvel, para promover o leilão público com o objetivo de alienar o referido bem. 5. O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 abrange a situação em que não houver, no segundo leilão, interessados na aquisição do imóvel, fracassando a alienação do bem, sem a apresentação de nenhum lance. 6. Na hipótese, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário. 7. Recurso especial provido" (REsp 1.654.112/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/10/2018, DJe 26/10/2018).

Nesse sentido, extrai-se do julgado que vencida e não paga a dívida, o devedor deve ser intimado para conferir o direito de purga da mora. No entanto, em caso de descumprimento da obrigação, o credor fiduciário deverá realizar a consolidação do imóvel, após transcorrido o prazo para purga da mora. Após a averbação do Cartório de Registro de Imóveis, o credor fiduciário terá o prazo de 30 (trinta) dias para efetivação do leilão extrajudicial.

Contudo, em casos dos 02 (dois) leilões extrajudiciais frustrados, como exposto no REsp 1.654.112/SP, a dívida será compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário, não havendo falar de enriquecimento ilícito por parte do credor fiduciário.

3.2 - Extinção da Dívida

Além disso, em AREsp 1.357.379/SP, o Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, julgou conforme a jurisprudência leading case do tópico 3.1, sendo um entendimento que está se consolidando a partir das decisões proferidas. Veja:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEILÕES PÚBLICOS FRUSTRADOS. DÍVIDA EXTINTA. PRECEDENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Consoante a jurisprudência desta Corte, 'na hipótese, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário' (REsp n. 1.654.112/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe 26/10/2018) 2. Agravo interno desprovido" (Aglnt no AREsp 1.357.379/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/05/2019, DJe 31/05/2019).

Desse modo, o entendimento segue sendo de que, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário

Extrai-se dos julgados que, o entendimento dos tribunais desempenha um papel de extrema importância no sistema jurídico. Pois consiste na interpretação e aplicação uniforme das leis por meio de decisões reiteradas, estabelecendo diretrizes e parâmetros para a solução de questões jurídicas.

Dito isso, a existência de entendimentos que convergem para uma resolução dos casos práticos, traz previsibilidade e segurança jurídica, tanto para os profissionais do direito quanto para a sociedade. Ao estabelecer padrões interpretativos, os tribunais proporcionam uma base sólida para a tomada de decisões, que restringe contradições e garante a igualdade de tratamento perante a lei.

É importante ressaltar que o entendimento não é estático, podendo ser alterado ao longo do tempo conforme novas interpretações e entendimentos se desenvolvam. No entanto, a estabilidade e a previsibilidade proporcionadas pelas decisões proferidas contribuem para a segurança jurídica e para a confiança na justiça, fortalecendo o Estado de Direito.

Em análise ao AgInt no REsp 1861293/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, da Terceira Turma, verifica-se a consolidação do entendimento jurisprudencial, pois em caso de ausência de lance no segundo leilão extrajudicial na execução de alienação fiduciária, deve a dívida ser compulsoriamente extinta e as partes contratantes exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário. Observa-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE LANCE NO SEGUNDO LEILÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA REGULAR. ART. 27, § 5º, DA LEI Nº 9.514/97. VIOLAÇÃO CONFIGURADA. LEGALIDADE DA ADJUDICAÇÃO EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DESNECESSIDADE DE EXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pedido de restituição de valores pagos, com pacto de alienação fiduciária em garantia. 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica. 4. Havendo leilão extrajudicial do imóvel e sendo frustrado o segundo, deve a dívida ser compulsoriamente extinta e as partes contratantes exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário, conforme decidido no julgamento do REsp nº 1.654.112/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/10/2018, DJe 26/10/2018. 5. Não incide a Súmula nº 7 desta Corte quando as razões recursais não ensejam reexame de provas. 6. Agravo interno não provido." (AgInt no AgInt no REsp 1861293/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/12/2020, DJe 11/12/2020).

Portanto, retira-se do julgado, que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica.

Em síntese, na forma do art. 27, §§ 4º, 5º e 6º, da Lei n. 9.514/97, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciante, se o segundo leilão extrajudicial for frustrado, o imóvel ingressa na esfera de disponibilidade do credor e

a dívida é compulsoriamente extinta, não havendo direito do devedor de cobrar eventual quantia que sobejar da venda em leilão, a qual nem sequer existiu.

Por fim, em jurisprudência do Egrégio Tribunal do Estado de Goiás, o entendimento é direcionado aos julgados do Superior Tribunal de Justiça. Segue caso que se enquadra no objeto de estudo:

AÇÃO DE COBRANÇA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SALDO RÉMANESCENTE VENDA IMÓVEL. INEXISTENTE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SEGUNDO LEILÃO NEGATIVO. CONSEQUÊNCIA. EXTINÇÃO DA DÍVIDA E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. APLICAÇÃO DA LEI Nº 9.514/97. AUTOR NÃO COMPROVOU FATO CONSTITUTIVO DIREITO. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. É garantido ao fiduciante (devedor) a restituição de qualquer quantia que sobeje o valor calculado nos termos do art. 27, §2º da Lei n. 9.514/97, em decorrência do leilão. Assim, a fim de evitar enriquecimento ilícito, o imóvel irá a leilão para cobrir o saldo devedor, ao passo que o fiduciante somente receberá eventual quantia que sobrar após a quitação de todos os débitos referentes ao bem, o que não se constata na espécie; 2. Havendo leilões negativos (primeiro e segundo), como ocorreu no caso dos autos, nos termos do § 5º, do artigo 27, da Lei n. 9.514/97, ocorrerá a efetiva consolidação da propriedade pelo credor, extinguindo-se a dívida e exonerando o credor de qualquer obrigação que trata o §4º, do artigo 27, da Lei nº 9.514/97; 3. Diante de todo acervo probatório colacionado aos autos, verifica-se que o autor/recorrente não conseguiu comprovar o fato constitutivo do direito postulado; 4. Os honorários advocatícios, a serem pagos pela parte apelante, devem ser majorados para 12% (doze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do artigo art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, devendo ser observada a suspensão prevista na legislação, vez que o recorrente é beneficiário da assistência judiciária gratuita; 5. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E DESPROVIDO. (PROC. 0339438-26.2016.8.09.0178 - 3ª Câmara Cível - Des(a). GERSON SANTANA CINTRA – Data do Julgamento: 15/03/2021).

Nesse sentido, é garantido ao devedor fiduciante a restituição de qualquer valor que ultrapasse o saldo devedor exequendo, em casos de venda do imóvel nos leilões públicos extrajudiciais. No entanto, a partir da frustração das tentativas de venda do imóvel alienado nos 02 (dois) leilões previstos na Lei 9.514/97, ocorrerá a exoneração das obrigações do devedor fiduciante quanto a dívida e do credor fiduciário quanto ao crédito. Veja-se jurisprudência firmada no entendimento da extinção compulsória da dívida em REsp 1.401.233/RS, julgado pelo Relator Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, da Terceira Turma:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TAXA DE OCUPAÇÃO. INCIDÊNCIA ANTES DA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. DESCABIMENTO. ART. 37-A DA LEI 9.514/97. DISTINÇÃO ENTRE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E PROPRIEDADE PLENA. 'DUTY TO MITIGATE THE LOSS'. HIPÓTESE DE LEILÃO FRUSTRADO. [...] 7. Extinção compulsória da dívida na hipótese de leilão frustrado (cf. art. 27, § 5º, da Lei 9.514/97). 8. Incidência

da taxa de ocupação somente após a extinção da dívida. Julgado específico da Quarta Turma. 9. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, EM PARTE. (REsp 1.401.233/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, j. 17/11/2015, DJe 26/11/2015).

Ademais, no leilão extrajudicial, o imóvel alienado será objeto do pagamento da alienação fiduciária. Desse modo, em casos de ausência de arrematantes no 2º leilão, ocorrerá a extinção da dívida do devedor fiduciante independentemente do valor venal da propriedade alienada. Nesse âmbito, Melhim Namem Chalhub expõe sobre a extinção da dívida a partir das tentativas infrutíferas de venda (2006, p. 282-283):

Quanto a esse aspecto, importa ter presente que, pelo procedimento especial da Lei 9.514/97, o credor se paga com o produto do leilão do imóvel, sendo certo, entretanto, que se no segundo leilão do imóvel não houver licitante que ofereça pelo menos o valor da dívida, o credor conservará consigo o imóvel cuja propriedade já terá sido consolidada em seu patrimônio e dará quitação ao devedor, mesmo que o valor do imóvel seja inferior ao valor do seu crédito.

Portanto, conclui-se que as decisões são de entendimento em favor da consolidação do imóvel em face do credor fiduciário após a frustração dos leilões extrajudiciais, mesmo que o valor venal do imóvel seja superior ou inferior à dívida. As fundamentações se baseiam na interpretação literal do art. 27, §5º da Lei 9.514/97, tendo em vista a exoneração das obrigações após as tentativas de venda do imóvel e a preservação do direito de preferência do devedor na arrematação do bem.

3.3 - Pacta sunt servanda e art. 27, §5º da Lei 9.514/97

Diante do exposto, é evidente que existe uma problemática acerca do art. 25, §5º da Lei 9.514/97, pois de um lado encontra-se a necessidade do adimplemento do débito exequendo e de outro, a observância de uma execução justa e sem excessos. A garantia da alienação fiduciária é um modo eficaz de manutenção do adimplemento dos devedores, tendo em vista que o débito pode ser executado judicialmente ou extrajudicialmente a qualquer momento, conforme a preferência do credor fiduciário.

No entanto, a alienação do imóvel com valor venal maior que a dívida é um pré-requisito para a pactuação do contrato de empréstimo ou financiamento, pois deve existir uma margem para a hipótese de instauração de procedimento de execução, para que as custas sejam inclusas na execução do bem. Contudo, a problemática central é fundamentada na frustração dos leilões extrajudiciais que ocorrem em hasta pública, pois a consolidação do imóvel será efetivada em face do credor, e o eventual saldo remanescente não será devolvido ao devedor fiduciante.

Em análise jurisprudencial, com fundamento nas decisões dos casos julgados do Superior Tribunal de Justiça, é possível observar que o entendimento é favorável à consolidação do imóvel alienado em face do credor fiduciário após a ausência de arrematantes nos 02 (dois) leilões extrajudiciais.

Dito isso, é possível observar nos julgamentos o acolhimento da literalidade do art. 27, §5º da Lei 9.514/97, pois está disposto que ao final do procedimento do leilão extrajudicial, não houver arrematantes e conseqüentemente houver um resultado infrutífero, será consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário, extinta a dívida e exonerada as obrigações entre as partes.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, **considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação** de que trata o § 4º.

Nesse espeque, os efeitos práticos da literalidade do art. 27, §5º da Lei 9.514/97 são definidos na seguinte análise. Em caso de frustração dos leilões extrajudiciais, a obrigação do credor fiduciário em realizar a venda do imóvel estará

exonerada, nos mesmos moldes em que o devedor fiduciário estará livre de sua dívida, ou seja, não há possibilidade prática do devedor fiduciante cobrar eventual quantia que sobejar da venda da propriedade alienada, sendo que sequer existiu. A quitação recíproca das obrigações no caso de ausência de arrematante nos leilões extrajudiciais é citada na doutrina de Restiffe Neto, Paulo (2000, p. 169):

(...) Neste ponto surge o notável fenômeno já referido da extinção da dívida, seja por sobejamento ou empate de resultado financeiro dos leilões exitosos (art. 27, § 4º, como modos ordinários, sejam também até por inexistência ou insuficiência de lance no segundo leilão, que iguale ou supere o valor da dívida (§ 5º do mesmo art. 27) como modo extraordinário (de extinção). A ocorrência da exitosa primeira eventualidade extintiva 'importará em quitação recíproca'; verificada a segunda frustrante eventualidade, 'considerar-se-á extinta a dívida' e quitado o saldo devedor, mas com diversa disciplina." (RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. Garantia fiduciária. São Paulo: Revistas dos tribunais, 2000, pág. 169).

Essa interpretação do art. 27, §5º da Lei 9.514/97 baseia-se no *pacta sunt servanda*, sendo um princípio com escrita em latim que significa "os pactos devem ser cumpridos". Trata-se de um princípio fundamental no direito contratual e internacional, que estabelece a obrigação de todas as partes de um contrato ou acordo de cumprir com os termos e condições estabelecidos.

Nesse sentido, o princípio do *pacta sunt servanda* desempenha um papel crucial no direito contratual. Pois estabelece que as partes devem cumprir com suas obrigações contratuais conforme acordado. Isso inclui a obrigação de executar as ações prometidas, cumprir os prazos estabelecidos e respeitar as cláusulas e condições previstas no contrato. Além disso, o professor Caio Mário da Silva Pereira (Instituições de Direito Civil, 1997), aborda sobre a importância do *pacta sunt servanda*:

A ordem jurídica oferece a cada um a possibilidade de contratar, e dá-lhe a liberdade de escolher os termos da avença, segundo as suas preferências. Concluída a convenção, recebe da ordem jurídica o condão de sujeitar, em definitivo, os agentes. Uma vez celebrado o contrato, com observância dos requisitos de validade, tem plena eficácia, no sentido de que se impõe a cada um dos participantes, que não têm mais a liberdade de se forrarem às suas consequências, a não ser com a cooperação anuente do outro. Foram as partes que acolheram os termos de sua vinculação, e assumiram todos os riscos. A elas não cabe reclamar, e ao juiz não é dado preocupar-se com a severidade das cláusulas aceitas, que não podem ser atacadas sob a invocação de princípios de equidade.

É importante ressaltar que o princípio do *pacta sunt servanda* não é absoluto e pode sofrer limitações em certas circunstâncias excepcionais. Por exemplo, quando existem cláusulas abusivas no contrato, sendo possível que as partes recorram a mecanismos como a revisão contratual ou a resolução por onerosidade excessiva para obter uma solução contratual justa.

Em suma, esse princípio garante a segurança jurídica e a previsibilidade nas relações entre as partes, promovendo a estabilidade e a confiança nos negócios. Nesse âmbito, é possível extrair que a consolidação do imóvel em face do credor fiduciário, na ocorrência de leilões infrutíferos é apenas uma consequência dos termos pactuados no contrato de alienação fiduciária.

Portanto, o devedor fiduciante, ao aceitar os termos contratuais, tinha ciência das suas obrigações e das consequências no adimplemento contratual. Não há falar em prejuízos ao devedor fiduciante na consolidação do imóvel em face dos leilões frustrados ou enriquecimento ilícito configurado acerca de possível quantia que sobejar de remota venda da propriedade alienada, principalmente por se tratar de lei específica.

O entendimento de Hoffmann (2016, p. 177) condiz com a interpretação literal do art. 27, §5º da Lei 9.514/97:

(...) De toda forma, mesmo com a realização de dois leilões, poderá ocorrer de não se apresentarem interessados na aquisição do imóvel, seja por causa do valor do imóvel estabelecido no contrato, para efeito de lance mínimo no primeiro leilão, ou o valor da dívida e despesas, para o segundo leilão, ou pelo fato de que o fiduciante ou sucessor podem estar ainda na posse do imóvel. Em razão da não alienação do imóvel objeto da garantia em leilão, 'extingue-se a obrigação de vender a coisa imóvel e o credor ficar definitivamente com o bem imóvel.

Além disso, é importante ressaltar os prejuízos derivados da inadimplência para o credor fiduciário e para o mercado imobiliário e financeiro. A confiança dos investidores desempenha um papel crucial na determinação dos valores dos juros nos financiamentos, quando há desconfiança em relação à segurança jurídica dos contratos e à capacidade de execução dos débitos, os investidores tendem a exigir taxas de juros mais altas como forma de compensação pelo maior risco assumido.

No entanto, quando se implementa uma estrutura legal sólida que garante maior segurança jurídica nos financiamentos e execuções dos débitos, como é o caso da alienação fiduciária, os investidores sentem-se mais protegidos e confiantes. Isso

resulta em uma redução da percepção de risco e, conseqüentemente, em taxas de juros mais baixas nos financiamentos.

A implementação de mecanismos que proporcionam maior segurança jurídica nos financiamentos e execuções dos débitos, como a alienação fiduciária, contribui para o aumento da confiança dos investidores e da disponibilidade de crédito e para a diminuição das taxas de juros. Isso resulta em uma redução da percepção de risco e, conseqüentemente, no aumento do financiamento imobiliário no Brasil, que incentivará a aquisição da casa própria para a população brasileira.

Por fim, o equilíbrio econômico-financeiro é fundamental para a manutenção do acesso aos juros baixos e conseqüentemente aumento dos financiamentos no Brasil. Sendo assim, o cumprimento do contrato de alienação fiduciária é essencial para a manutenção dos investimentos que alimentam o mercado financeiro e imobiliário no país. Dessa forma, a literalidade na interpretação jurisprudencial acerca dos ordenamentos jurídicos da Lei 9.514/97 são reflexos da necessidade da manutenção da satisfação do crédito do credor fiduciário e a preservação do princípio *pacta sunt servanda*.

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa buscou investigar eventual enriquecimento ilícito na consolidação da propriedade alienada em favor de credores fiduciários, com base em ausência de arrematantes nas duas tentativas de venda nos leilões extrajudiciais em hasta pública.

No primeiro capítulo foi abordada a execução civil nos âmbitos judicial e extrajudicial, com a aplicação dos meios expropriatórios e os procedimentos legais para sua efetivação. Além disso, foi demonstrada a importância dos princípios executivos para que os processos sejam realizados com justiça e isonomia.

Por outro lado, no segundo capítulo foi descrita a origem da alienação fiduciária e o seu método inovador nos modelos de garantia, além do seu papel fundamental no mercado imobiliário e financeiro no Brasil. Posteriormente, verificou-se os direitos e deveres dos credores fiduciários e deveres fiduciantes nos procedimentos de execução extrajudicial instaurados perante os cartórios de registro de imóveis. Por fim, discorreu-se sobre a realização e as peculiaridades dos leilões extrajudiciais na Lei 9.514/97 e houve o levantamento da hipótese do enriquecimento dos credores fiduciários em casos de frustração nas tentativas de venda da propriedade alienada.

No capítulo seguinte buscou-se, de forma breve, trazer o entendimento do STJ acerca do objeto de pesquisa, já que a interpretação dos tribunais superiores ganhou importância nos últimos anos com a ideia de prevenção de divergência jurisprudencial e conflitos de entendimento por parte de diferentes tribunais sobre uma questão semelhante.

Esta pesquisa jurisprudencial demonstrou que segundo o STJ, a consolidação do imóvel resultante da frustração dos leilões extrajudiciais em face do credor fiduciário, se dará mesmo que o valor venal do imóvel seja superior ao débito, sendo extinta a dívida e as obrigações anteriormente pactuadas, com fundamentação na interpretação literal da Lei 9.514/97, por se tratar de lei específica. Tal entendimento do STJ também vem sendo adotado por tribunais estaduais, a exemplo do TJGO e do TJSP.

Portanto, a observância ao *pacta sunt servanda* e o entendimento jurisprudencial objeto desta pesquisa são direcionadores ao olhar literal do art. 27, §5º

da Lei 9.514/97. No entanto, a legislação deveria observar as peculiaridades das execuções extrajudiciais, tendo em vista os valores pagos nos financiamentos e empréstimos regulamentados pela lei da alienação fiduciária. Desse modo, apesar do olhar literal da legislação na jurisprudência recente, as parcelas pagas pelos devedores nos contratos de financiamento e empréstimos não podem ser ignoradas nas decisões judiciais, sendo essencial observar que a consolidação de imóvel com valor venal superior a dívida em face do credor fiduciário, cumulada com as parcelas pagas durante o contrato, seria um benefício ao exequente.

A restituição do valor que sobejar na consolidação de imóvel alienado em razão da frustração dos leilões, depende de uma futura venda da propriedade que será facultativa aos credores, sendo uma problemática sem solução prática, pois as tentativas de leiloar o bem, já foram devidamente realizadas. Desse modo, a restituição dos valores que ultrapassam o valor da dívida na frustração do leilão é inviável, por se tratar de um negócio jurídico que tem como garantia um bem imóvel.

Nesse sentido, a alienação da propriedade se dá sobre um valor que não é líquido e possui variáveis em consequência do valor venal. Portanto, a restituição de valores é uma problemática prática na legislação vigente.

Em contrapartida, é importante vislumbrar que a consolidação do imóvel pelo credor fiduciário se origina perante um processo de execução extrajudicial que demanda diversos encargos, que serão suportados pelos credores, além da retenção do principal ativo da empresa, que são os ativos financeiros, ou seja, a inadimplência também abrange lucros cessantes.

Por fim, visando um procedimento de execução extrajudicial justo e observando as peculiaridades da Lei 9.514/97, é possível concluir que a consolidação do imóvel nas frustrações dos leilões extrajudiciais é medida necessária para a manutenção do sistema financeiro e imobiliário no país, desde que observados, também, os direitos fundamentais dos devedores num país de profundas desigualdades sociais e econômicas.

Por outro lado, em casos de consolidação de imóveis com valores venais que ultrapassem o valor da dívida, é necessário observar possível alteração na legislação vigente para restituição dos valores pagos durante a operação financeira, tendo em vista que a consolidação de um imóvel que ultrapasse o valor da dívida é o suficiente para a extinção das obrigações entre as partes, e que além dessa adjudicação do

imóvel, a concomitante retenção de valores pagos durante a operação poderia abranger um possível enriquecimento ilícito.

REFERÊNCIAS

ALVES, José Carlos Moreira Alves. Alienação fiduciária em Garantia. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979. apud CHALHUB, Melhim Namem. Negócio Fiduciário. 4ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

ASSIS, Araken. Manual da Execução. Ed. 2021. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/103700439/v21/page/RB-1.9>. Acesso em: 01 ago 2023.

Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. Alienação Fiduciária no Mercado Financeiro. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/>. Acesso em 19 jul. 2023.

BUENO, Cassio Scarpinella. Curso Sistematizado de Direito Processual Civil: Tutela antecipada. Tutela cautelar. Procedimentos cautelares específicos. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4.

CAGNIN, R. F. A evolução do financiamento habitacional no Brasil entre 2005 e 2011 e o desempenho dos novos instrumentos financeiros. Boletim de economia da FUNDAP, n. 11, jan. 2012.

CASTELAR, A.,. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, Scielo Books, 2009. Impacto sobre o crescimento: uma análise conceitual.

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária: negócio fiduciário, 7ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. Negócio Fiduciário: Alienação Fiduciária – Cessão Fiduciária – Securitização 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

Dados do Mercado Imobiliário. Banco Central do Brasil. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>. Acesso em 12 jul. 2023.

DIDIER JR, Fredie; DA CUNHA, Leonardo Carneiro; BRAGA, Paula Sarno; e DE OLIVEIRA, Alexandre. Curso de Direito Processual Civil, vol. 5. 7ª ed. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

GAIO JÚNIOR, Antônio Pereira. Direito processual em movimento. 1. ed. Curitiba: CRV, 2011.

GOMES, Orlando. Alienação fiduciária em garantia. 4. ed. São Paulo: RT, 1975.

HOFFMANN, Dirceu. Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis no Brasil. Curitiba: Prismas, 2016.

NANNI, Giovanni Ettore. Enriquecimento sem causa. São Paulo: Saraiva, 2004.

NEGRATO, Gustavo Scudeler. A alienação Fiduciária de Bem Imóvel: Uma Análise Comparada. Mestrado em Direito – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo PUC/SP. São Paulo.

Notas Taquigráficas, Sessão de Debates Temáticos. Desjudicialização da Execução Civil de Título Executivo Judicial e Extrajudicial. Disponível em <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/notas-taquigraficas/-/notas/s/25061>. Acesso em 09 jul.2023.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; e MITIDIERO, Daniel. O Novo Processo Civil, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. Parte III - A Tutela dos Direitos no Novo Código de Processo Civil. A Unificação das Atividades de Conhecimento e de Execução. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/104419858/v3/document/122665826/anchor/a-122665826>. Acesso em: 01 ago 2023.

MITIDIERO, Daniel. A colaboração como modelo e como princípio, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. 3ª ed. Rio de Janeiro – RJ: Forense, 1975, Vol. III; e 10ª ed., 1997; 1974, Vol. IV.

RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. Garantia fiduciária. São Paulo: Revistas dos tribunais, 2000.

SAAD, Renan Miguel. A Alienação Fiduciária sobre Bens Imóveis. Editora Renovar, 2001.

SICA, Heitor Vitor Mendonça. Efetividade da execução civil – Relatório Nacional (Brasil). Civil Procedure Review, v.4, Special Edition, 161-190, 2013.

SIMONSEN, Mário Henrique (1991). "Aspectos Técnicos do Plano Collor". In: Faro (org.) Plano Collor: Avaliação e Perspectivas. Revista Brasileira de Economia, v. 44, edição especial, jan., p. 113-128.

TARTUCE, F; SIMÃO, J. F; Direito Civil – Direito das Coisas – Série Concursos Públicos – Vol. 4. 5ª edição ebook. São Paulo: Editora Método, 2013.

TERRA, Marcelo. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia (Lei 9.514/97, primeiras linhas). Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 1998.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil – processo de execução e cumprimento de sentença – processo cautelar e tutela de urgência. 47ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: obrigações e responsabilidade civil. Vol. 2. 17. ed. São Paulo, Atlas, 2017.