



A complexidade da avaliação dos direitos do Devedor Fiduciante em sede de Execução

Gabriella Lopes de Souza Araújo¹

Faculdade de Direito Milton Campos

Resumo:

Introdução: Conforme entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça (STJ), os bens, objetos de alienação fiduciária, não podem ser indicados à penhora em execução movida por terceiros em face do devedor fiduciante, no entanto, os direitos que este possui sobre o bem dado em garantia podem sofrer constrição. **Objetivo:** O presente trabalho tem o objetivo de analisar a forma com a qual essa constrição se desenvolve na prática, sobretudo, na fase de avaliação. **Metodologia:** A análise será desenvolvida à luz de posicionamentos jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e da Literatura Jurídica. **Resultados e Discussão:** A constrição dos direitos que o devedor fiduciante detém sobre o bem dado em garantia pode trazer prejuízos ao arrematante, face à dificuldade de se avaliar o valor econômico de tais direitos. **Conclusão:** A partir da análise realizada, conclui-se que o melhor resultado prático seria obtido com a efetivação da constrição sobre o bem em si, ainda que alienado fiduciariamente, visto que a constituição da propriedade resolúvel, em favor do credor fiduciário, tem a finalidade única de garantir a obrigação, estando este compelido por lei a realizar a venda do bem, cuja propriedade foi consolidada em virtude de inadimplemento.

Palavras-chave: alienação fiduciária; penhora; direitos.

Sabe-se que a alienação fiduciária é uma modalidade de garantia pela qual o devedor transmite ao credor a propriedade de um bem, para que fique com este até o que haja o adimplemento integral da obrigação. Nessa modalidade de contrato, o devedor guarda para si a posse direta do bem e o direito real de aquisição, previsto no art. 1.368-B do Código Civil de 2002.

¹ Graduanda em Direito. Pesquisadora na Iniciação Científica Voluntária da Faculdade de Direito Milton Campos. E-mail: gabriellalsa@hotmail.com



Desse modo, o credor fiduciário detém a posse indireta e a propriedade resolúvel do bem dado em garantia. Com o cumprimento integral da obrigação, a alienação automaticamente se extingue, reavendo o devedor a propriedade plena do objeto. Por outro lado, havendo inadimplemento, o credor consolida sua propriedade sobre o bem, leva a leilão e utiliza o valor apurado na venda para receber o seu crédito, entregando ao devedor eventual saldo.

Assim, enquanto vigente a alienação fiduciária, o bem não integra o patrimônio do devedor e sim do credor fiduciário. Portanto, conforme entendimento consolidado do STJ nos Informativos de Jurisprudência 335 e 638, caso os bens do devedor sejam alcançados em eventual execução, somente poderão ser objeto de penhora os direitos que possui sobre o objeto da garantia, nos termos do art. 835, XII do CPC/15. No entanto, pouco se fala sobre os desdobramentos dessa penhora como, por exemplo, os critérios de apuração do valor de tais direitos.

Para Melhim Chalhub, a avaliação se dá mediante cálculo simples: considera-se o valor do imóvel, subtraído o saldo devedor perante o credor fiduciário. Afrânio Dantzger, por sua vez, adota o mesmo raciocínio. Cumpre ressaltar que, para ambos os autores, o arrematante desses direitos sub-roga-se nos direitos e obrigações do devedor fiduciante, assumindo o saldo da dívida em face do fiduciário.

No entanto, aplicando-se esse critério de avaliação, o arrematante poderia vir a sofrer prejuízo, haja vista que nos termos do art. 27, §§1º e 2º da lei 9.514/97, sendo consolidada a propriedade do bem no patrimônio do credor fiduciário, este deve realizar um leilão público, de modo que, se no primeiro leilão, não for oferecido lance correspondente ao valor do bem, deverá realizar um segundo leilão, no qual poderá aceitar lance cujo valor seja igual ou superior ao valor da dívida, somadas as demais despesas e encargos.

Veja-se a seguinte situação hipotética: Um imóvel dado em alienação fiduciária foi avaliado, nos termos do art. 24, VI da lei 9.514/97, no valor de R\$ 1.000.000,00. Ao ser executado por terceiro, o devedor fiduciante tem os seus direitos sobre o bem dado em garantia penhorados e avaliados em R\$ 800.000,00 (valor do bem menos o saldo devedor perante o fiduciário, que totaliza, no momento da execução, a quantia de R\$ 200.000,00). Logo, o arrematante paga o montante de R\$ 800.000,00 pelos direitos do devedor, substituindo-o na relação com o credor fiduciário. Ocorre que, passados



alguns meses, quando a dívida garantida pela alienação fiduciária está em R\$ 150.000,00, o arrematante, ora devedor, fica inadimplente e o credor consolida a propriedade do bem, levando-o a leilão. No entanto, o maior lance oferecido no primeiro leilão não alcança o valor do imóvel e, no segundo leilão, é aceito o maior lance, que corresponde ao valor da dívida, somadas as demais despesas e encargos. Nesse caso, o arrematante sofreria um enorme prejuízo, pois, tendo pago a quantia de R\$ 800.000,00 pelos direitos do devedor fiduciante, os perderia, em virtude da consolidação e consequente venda do bem em leilão, pelo valor de R\$ 150.000,00, devido ao credor fiduciário.

Em sentido diverso, a Quarta Turma do STJ considerou, no julgamento do REsp 1.171.341/DF, sob a relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, que a penhora em comento incide apenas sobre os direitos do devedor fiduciante, que permanece, em princípio, com as obrigações relativas ao contrato firmado com o credor fiduciário.

Sob essa ótica, a avaliação deve ser realizada com bastante cuidado, pois, se o devedor fiduciante deixa de adimplir a obrigação que assumiu perante o fiduciário, este consolida a propriedade do bem e o leva a leilão a fim de satisfazer o seu crédito, restando para o arrematante apenas o direito ao valor que eventualmente sobejar.

Importante considerar, nessa tese, a probabilidade de o devedor fiduciante ficar inadimplente, pois, nos termos do art. 835, I do CPC/15, a penhora será realizada preferencialmente em dinheiro, portanto, se a execução movida pelo terceiro em face do devedor ensejou a constrição dos direitos que este possui sobre bem alienado fiduciariamente, há grande chance de terem sido frustradas as tentativas de satisfação do crédito por outros meios (penhora de dinheiro ou até mesmo de bens móveis ou imóveis que integrassem a esfera patrimonial do devedor).

Desse modo, há possibilidade de o devedor fiduciante já estar em uma situação financeira delicada. Ocorrendo a constrição dos direitos que possui sobre um bem dado em garantia, este pode inclusive ficar desmotivado quanto ao cumprimento da obrigação face ao credor fiduciário, pois, de toda forma, não reaveria a propriedade plena do bem. Portanto, faz-se necessário considerar os riscos assumidos pelo arrematante de tais direitos.

Se o devedor fiduciante continua adimplente perante o credor fiduciário, o arrematante virá a adquirir a propriedade plena do bem dado em garantia ao tempo do



integral cumprimento da obrigação. Do contrário, o credor consolida a propriedade plena do bem e o leva a leilão. Desse modo, a avaliação do bem tanto pode beneficiar o arrematante (se, considerados os riscos suportados, o devedor fiduciante satisfaz integralmente o crédito do fiduciário), quanto prejudicar (se, considerados os riscos, o devedor fiduciante deixa de adimplir a obrigação e a propriedade é consolidada pelo credor fiduciário, remanescendo no leilão valor inferior ao dispendido na aquisição dos direitos).

Portanto, a definição dos critérios a serem utilizados para avaliação dos direitos que o devedor fiduciante detém sobre o bem dado em garantia não é tarefa simples.

Destarte, em que pese o CPC/15 faça menção expressa à possibilidade de se penhorar tais direitos, o melhor resultado prático seria obtido com a penhora dos bens em si, mesmo alienados fiduciariamente, pois, nos termos do art. 1.364 do CC/02 e 27, caput, da lei 9.514/97, o credor fiduciário fica obrigado a realizar a venda do bem após a consolidação de sua propriedade, visto que lhe fora transferido tão somente para garantir a obrigação firmada entre as partes. Desse modo, com a constrição do próprio bem, o arrematante pagaria pelo valor definido em avaliação, o valor correspondente ao crédito do fiduciário seria direcionado a ele e o valor remanescente seria utilizado para a satisfação do crédito do terceiro exequente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

BRASIL. Lei Nº 10.406, De 10 De Janeiro De 2002. **Institui o Código Civil**. Brasília: Dou, 11/01/2002. Disponível em: <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em 25 mai. 2020.

BRASIL. Lei Nº 13.105, De 16 De Março De 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília: DOU, 17/03/2015. Disponível em: <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em 25 mai. 2020.



BRASIL. Lei Nº 9.514, De 20 De Novembro De 1997. **Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.** Brasília: DOU, 21/11/1997, retificado em 24.11.1997. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em 23 mai. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência nº 335/STJ.** Disponível em:<<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=@cod=%270335%27>> . Acesso em 25 mai. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência nº 638/STJ.** Disponível em:<<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=@cod=%270638%27>>. Acesso em 25 mai. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.171.341/DF.** Recorrente: Erasmo Tokarski e outros. Recorrida: Regina Aparecida Teixeira. Rel. Min. Maria Isabel Gallotti. Quarta Turma. Brasília, DF, julgado em 06/12/2011. DJe 14/12/2011. Disponível em: < https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1110999&num_registro=200902438503&data=20111214&formato=PDF>. Acesso em: 25 mai. 2020.

CHALHUB, M. N. **Alienação Fiduciária. Negócio Fiduciário.** 5ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. **Alienação fiduciária de bens imóveis.** 3ª ed. São Paulo: Método, 2010.