

Apontamentos práticos sobre a alienação fiduciária de bens imóveis

Antonio Morimoto Junior

Mestre e doutor em Direito Processual Civil pela Universidade de São Paulo.

Ex-Procurador da República.

Desembargador do Tribunal Regional Federal da 3^a Região.

RESUMO

O artigo analisa aspectos práticos da alienação fiduciária de bens imóveis, destacando sua importância como mecanismo de garantia para o crédito imobiliário. O autor examina conflitos entre o Código de Defesa do Consumidor e a Lei n. 9.514/97, enfatizando o entendimento do STJ no Tema 1.095, que privilegia a aplicação da lei especial nos casos de inadimplemento. Aborda também a purgação da mora após as Leis 13.465/17 e 14.711/23, as quais restringiram o prazo para o devedor sanar a dívida até a consolidação da propriedade em nome do credor. Discutem-se, ainda, a comunicação dos leilões extrajudiciais, o lance mínimo para arrematação e as consequências jurídicas do insucesso desses leilões, como a extinção da dívida e a livre disponibilidade do imóvel ao credor. O texto conclui pela relevância do equilíbrio entre segurança jurídica, função social do crédito e eficiência do sistema de garantias.

Palavras-chave: Alienação fiduciária. Crédito imobiliário. Purgação da mora. Leilão extrajudicial.

ABSTRACT

This article analyzes practical aspects of the fiduciary transfer of real estate, highlighting its importance as a guarantee mechanism for real estate credit. The author examines conflicts between the Consumer Protection Code and Law 9,514/97, emphasizing the Superior Court of Justice's understanding in Topic 1,095, which prioritizes the application of the special law in cases of default. It also addresses the purging of arrears following the enactment of Laws 13,465/17 and 14,711/23, which restricted the debtor's timeframe for settling the debt until the property is consolidated in the creditor's name. It also discusses the

communication of extrajudicial auctions, the minimum bid for the sale, and the legal consequences of unsuccessful auctions, such as the extinguishment of the debt and the free availability of the property to the creditor. The text concludes by highlighting the importance of a balance between legal certainty, the social function of credit, and the efficiency of the guarantee system.

Keywords: Foreclosure. Real estate credit. Purging of arrears. Extrajudicial auction.

Sumário: Introdução; 1. Alienação fiduciária de imóveis: linhas gerais; 2. A alienação fiduciária de bens imóveis na prática judiciária; 2.1 Conflito entre o Código de Defesa do Consumidor e a Lei n. 9.514/97, na disciplina da resolução contratual: tema 1.095 do STJ; 2.2 A purgação da mora após a Lei n. 13.465/17; 2.3 Comunicação para os leilões públicos de excussão da garantia fiduciária; 2.4 Lance mínimo no leilão para excussão da garantia; 2.5 Consequências práticas do insucesso dos leilões e da quitação da dívida. Conclusão; Referências.

Introdução

É desnecessário enfatizar a importância do crédito na vida das sociedades. Não por outra razão, juristas são instados a modelar instrumentos que facilitem o acesso a esse bem tão importante, fundamental ao funcionamento das sociedades capitalistas.

É intuitivo pensar que as soluções envolvam mecanismos confiáveis e céleres de recuperação do crédito, em caso de inadimplemento. A minimização dos custos de transação, ao permitir a expansão do acesso ao crédito, serve à realização da busca humana por bens de consumo e recursos produtivos.

As garantias, quer pessoais, quer reais, são filhas dessa necessidade. Quanto às últimas, a propriedade fiduciária, fruto de elaborada engenharia jurídica, se coloca como expressão mais evidente desse fenômeno.

Muito embora o penhor e a hipoteca a precedam historicamente, as vantagens dela sobre ambos são evidentes.

À constituição do penhor, por exemplo, ao menos em sua feição tradicional¹, exige-se a transferência efetiva da posse do bem (art. 1.431 CCB), o que priva o proprietário do aproveitamento prático da coisa.

¹ Como sabido, no penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, por expressa disposição do CCB (art. 1.431, Parágrafo único), as coisas empenhadas continuam em poder do devedor, cabendo-lhe, porém, guardar e conservar.

Na hipoteca, é positivo o fato de que posse imediata e propriedade sigam concentradas nas mãos do dono do imóvel, que dele pode usufruir, ao mesmo tempo em que o pode dar em garantia ao pagamento de obrigações que assuma. Porém, isso gera ao credor hipotecário inúmeras incertezas. Como o bem permanece no domínio do devedor, no caso de múltiplas penhoras ou de insolvência, não há garantias de que o credor hipotecário recupere seu crédito, dada a prioridade legal conferida a outros credores.

Esses fatores explicam o amplo uso da alienação fiduciária entre nós.

O objetivo do texto é tratar de algumas questões com que se defrontam juízes e tribunais brasileiros em torno da alienação fiduciária em garantia de imóveis.

Antes de abordá-las, de início, apresentarei as linhas gerais do instituto.

Na sequência, já na seção principal do texto, analisarei, de início, a questão do conflito entre o Código de Defesa do Consumidor e a Lei n. 9.514/97, na disciplina da resolução do contrato de alienação fiduciária de imóvel, destacando a conclusão a que sobre ela chegou o Superior Tribunal de Justiça (STJ) no tema 1.095.

Depois, discorrerei sobre o problema da purgação da mora após a Lei n. 13.465/17.

Avançarei para expor as regras sobre a comunicação dos leilões para excussão da garantia e sobre o lance mínimo para arrematação do imóvel.

Encerrarei essa seção indicando as consequências do insucesso dos leilões e da quitação da dívida.

Ao final, apresentarei a síntese do estudo.

Com ele, busco prestar modesta homenagem a Antonio Carlos Ferreira, jurista prático e de ação, destacado Ministro do STJ.

Quero ainda agradecer os advogados da Caixa Econômica Federal, que tão gentilmente me convidaram para participar dessa obra.

1 Alienação fiduciária de imóveis: linhas gerais

Ao lado da hipoteca, da cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis e da caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis, a alienação fiduciária de bens dessa natureza é uma das modalidades

de garantia das operações de financiamento imobiliário previstas pela Lei n. 9.514/97 (art. 17 da Lei n. 9.514/97).

A mesma lei define textualmente que a alienação fiduciária de coisa imóvel “é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel” (art. 22).

Da definição, bem se nota a natureza contratual, acessória e real do instituto. É contratual, porquanto negócio jurídico bilateral que vincula fiduciante e fiduciário; acessório, uma vez que adjecto ao negócio jurídico a que visa garantir; real, por servir de título à constituição da propriedade resolúvel sobre o imóvel. Porquanto regrado por lei, cuida-se, ainda, de contrato típico².

O contrato de alienação fiduciária (quer de móvel, quer de imóvel) não se confunde com a propriedade fiduciária³. Aquele é *título constitutivo* desta⁴. É o registro o *modo* de aquisição do respectivo direito real, da propriedade fiduciária; no particular, mantém a lei específica a tradição do direito brasileiro, inspirado no direito romano e no alemão⁵.

Para facilitar a celebração dos contratos e diminuir-lhes os custos, a lei especial permite que sejam formalizados por instrumento particular com efeitos de escritura pública (art. 38).

Constituída a propriedade fiduciária, desdobra-se a posse sobre o bem, tornando-se o fiduciante o possuidor direto, e indireto o fiduciário (art. 23, §1º).

Segundo o art. 25 da lei específica, paga a dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel. O mesmo dispositivo ainda dispõe que caberá ao credor fiduciário fornecer em, no máximo, 30 dias o respectivo termo de quitação, à vista do qual o oficial do registro de imóveis cancelará o registro da propriedade fiduciária.

² Sobre a natureza jurídica do instituto, vide Álvaro Villaça Azevedo, *Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel*, p. 615.

³ Sobre a diferença entre a alienação fiduciária em garantia e a propriedade fiduciária, vide José Carlos Moreira Alves, *Da alienação fiduciária em garantia*, p. 45-46.

⁴ A lei que disciplina o instituto é clara a esse respeito. Art. 23 *caput* da Lei 9.514/97 “Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

⁵ Disso não destoa a lição de José Carlos Moreira Alves. “Antes do registro, o contrato de alienação fiduciária em garantia é apenas título de constituição da propriedade fiduciária, que ainda não nasceu, porquanto seu nascimento depende do competente registro desse título.” Op. cit., p. 81.

No entanto, nos termos do art. 26, vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Com isso, a lei autoriza o credor fiduciário levar o imóvel a leilão público, servindo o produto da arrematação do bem empregado para a quitação da dívida, despesas e encargos do imóvel, entregando-se ao devedor fiduciante o que sobejar, quitando-se a dívida (art. 27, §4º).

Deserto o primeiro leilão, nova tentativa de alienação do imóvel será feita. À míngua de arrematante também no segundo, o credor fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel, dando-se por quitada a dívida.

Havendo arrematante no leilão, mas por lance insuficiente para pagamento da dívida, das despesas e dos encargos do negócio, o fiduciante seguirá obrigado pelo pagamento do remanescente, contra ele podendo ser promovida a execução do contrato (art. 27, §5º e §5º-A).

2 A alienação fiduciária de bens imóveis na prática judiciária

Apresentadas as noções básicas do instituto, trago algumas questões práticas que agitam o cotidiano dos tribunais.

2.1 Conflito entre o Código de Defesa do Consumidor e a Lei n. 9.514/97, na disciplina da resolução contratual

É o caso de principiar com a questão da aplicabilidade das regras do Código de Defesa do Consumidor à alienação fiduciária de imóveis, especialmente para o caso de resolução contratual por inadimplemento.

Dado que o art. 22, §1º da Lei n. 9.514/97 permite a celebração do negócio jurídico mesmo por pessoas físicas e jurídicas não integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário, é de se pensar na possibilidade de que a ela simplesmente não se aplique nada das regras constantes do CDC, diante da natureza civil, e não consumerista, de algumas avenças.

Essa, porém, não é a regra.

No mais das vezes, o tomador do empréstimo garantido pela propriedade fiduciária se enquadra na definição legal de consumidor (art. 2º do CDC). Na outra ponta do negócio, figura como credor fiduciário instituição financeira (art. 3º do CDC). Daí a aplicação das regras e princípios estabelecidos na legisla-

ção protetiva, como, aliás, já reconheceram STJ (súmula 297) e STF (ADI 2591).

Isso me faz parecerem inescapáveis as conclusões às quais há muito chegou Cândido Rangel Dinamarco⁶, no sentido de que disso advêm restrições, deveres e responsabilidades que ao fornecedor de bens ou serviços impostos pela lei. Nesse contexto, por exemplo, como advertia o mestre das Arcadas, redigidos os contratos sem que o fiduciante possa discutir ou modificar substancialmente o seu conteúdo, isto é, sendo eles de adesão, esponta o dever de clareza, essencial à validade e eficácia do negócio.

É de se ter em mente, porém, a possibilidade de conflito entre as regras e princípios constantes da legislação consumerista e a disciplina jurídica estabelecida pela lei especial (Lei n. 9.514/17). Nessas hipóteses, não se deixam de aplicar aos contratos de alienação fiduciária de imóvel as regras do CDC, fazendo-se isso, porém, desde que compatíveis com aquilo que dispuser a lei especial de regência⁷.

Tal foi a premissa empregada pela 2^a Seção do STJ no tema 1.095 da jurisprudência da corte. Segundo ele, no contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, no caso de inadimplemento do devedor, a resolução do pacto observará o disposto na Lei n. 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se a aplicação do CDC. Para que a tese seja aplicada, são necessários o registro do contrato no cartório de imóveis e a devida constituição em mora do devedor⁸.

No caso levado a julgamento (REsp 1.891.498/SP), compradores de imóvel com pacto adjecto de alienação fiduciária se tornaram inadimplentes, o que levou a credora fiduciária a consolidar a propriedade do bem, sem devolver os valores já pagos. Em primeiro grau, o pedido de devolução foi julgado improce-

⁶ *Fundamentos do processo civil moderno*, p. 1713.

⁷ “Embora a alienação fiduciária de bem imóvel seja regulamentada na Lei nº 9.514/97, a incidência dessa norma não afasta a aplicação de outras normas existentes no ordenamento jurídico, que sejam compatíveis com a relação pactuada entre o vendedor e o adquirente, em diálogo das fontes. É que ocorre, por exemplo, com o Código de Defesa do Consumidor.” Ponto 8 do voto-vogal da Ministra Nancy Andrighi no REsp 1.891.498-SP.

⁸ Tema 1.095 do STJ: “Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.”

dente. O TJSP deu provimento à apelação dos autores para devolução de 90% do montante pago, retendo-se 10% para cobrir despesas de administração, publicidade e outras inerentes à contratação, sob o argumento de que a existência de pacto acessório de alienação fiduciária em garantia não impediria o desfazimento do negócio. Questão era saber se prevaleceria o art. 53 do CDC, que veda a perda total das prestações já pagas, ou o regime especial estabelecido pelos art. 27 da lei especial.

Entendeu-se que, muito embora o art. 53 do CDC vede a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleiteie a resolução do contrato e a retomada do produto alienado, a lei especial garante que o devedor receba o que sobeje do valor arrecado em leilão, após desconto do valor da dívida (art. 27, § 4º). Diante disso e do fato de a Lei n. 9.514/97 ser especial e posterior ao CDC, a 2ª Seção do STJ deu provimento ao recurso da credora fiduciária⁹.

⁹ O acórdão foi assim ementado:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEGUINTE DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

1. Para fins dos arts. 1036 e seguintes do CPC/2015 fixa-se a seguinte tese: 1.1. Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

2. Caso concreto:

É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido, ante a não purgação da mora, a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial a qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.

3. Recurso Especial provido.

(REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022.)

Mais recentemente, no mesmo sentido, indico o acórdão assim ementado: PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AFASTAMENTO. APLICAÇÃO DO CDC. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DA SEGUNDA SEÇÃO. TEMA REPETITIVO

2. 2 A purgação da mora após a Lei n. 13.465/17

A Lei n. 9.514/97, em sua redação original, não era expressa quanto ao termo final para purgação da mora pelo devedor fiduciante, em caso de atraso no pagamento das prestações. No entanto, dispositivo final dela constante, ao permitir a aplicação de regras do D.L 70/66 a respeito das execuções hipotecárias, serviu de móvel a que se entendesse que o termo final para a purgação da mora nos contratos de alienação fiduciária em garantia de imóveis seria a assinatura do auto de arrematação (art. 34).

A Lei n. 13.465/17, entretanto, alterou significativamente a Lei n. 9.514/97. Segundo as modificações promovidas, o devedor poderia purgar a mora apenas até a averbação da consolidação da propriedade em nome do credor, mediante o pagamento das parcelas da dívida e dos encargos e custas de intimação e das necessárias à realização de leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro. Depois disso,

N. 1.095/STJ. MORA DO ADQUIRENTE. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, “em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor” (Recursos Especiais n. 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, DJe 19/12/2022).

2. É posicionamento das Turmas de Direito de Privado desta Corte que a propositura da demanda de rescisão contratual pelo adquirente do imóvel - manifestando desinteresse na preservação do vínculo obrigacional - configura a quebra antecipada do contrato e, por conseguinte, justifica o repasse dos encargos da rescisão aos consumidores. Precedentes.

2.1. Na petição inicial, o ora agravante manifestou desinteresse no prosseguimento da avença, atraindo para si o ônus da rescisão contratual. No entanto, a Corte de apelação contrariou tal entendimento ao ratificar a sentença e, por conseguinte, aplicar a regra prevista no art. 53 do CDC, condenando a parte agravada ao reembolso de 75% (setenta e cinco cento) dos valores pagos pelo comprador, excluindo apenas a comissão de correção da base de cálculo do ressarcimento mencionado. Portanto, era de rigor reformar o arresto impugnado, a fim de determinar a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 no procedimento de rescisão contratual, com os encargos daí decorrentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt nos EDcl no REsp n. 2.099.704/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

remanesceria ao devedor fiduciante, até a realização do segundo leilão público para excussão da garantia, apenas o direito de preferência para recompra do imóvel.

A Lei n. 14.711/23, também conhecida como Marco Legal das Garantias, manteve substancialmente a disciplina mais rígida trazida pela Lei n. 13.465/17, quer em relação à purgação da mora (art. 26-A, §2º), quer em relação ao direito de preferência (art. 27, §2º-B).

Nesse contexto de sucessão de leis, é natural indagar sobre a disciplina jurídica aplicável aos contratos assinados antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/17, no tocante à purgação da mora.

Conceituada doutrina entende que, mesmo antes da Lei n. 13.465/17, o limite para purgação da mora já era a consolidação da propriedade em nome do credor¹⁰.

Para chegar a essa conclusão, é enfatizado que, na hipótese, o devedor mantém a propriedade do bem até a arrematação, o que justifica a permissão, expressa no art. 34 do Decreto-Lei 70/66, de que a mora seja purgada até a assinatura do auto de arrematação. A mesma solução, porém, não poderia ser estendida à alienação fiduciária de imóvel, uma vez que a consolidação da propriedade, observados os procedimentos legais, transmuta a propriedade resolúvel em plena, em favor do credor fiduciante. Assim, entende-se que, depois disso, inviável é a purgação da mora.

O direito à purgação da mora não seria efeito direto da obrigação primitiva, mas fato posterior na dinâmica de vida do contrato, devendo ser regido pela lei da época do inadimplemento. A data da celebração do contrato, portanto, seria irrelevante à solução do problema.

Além disso, conforme essa concepção, a mudança operada pela Lei n. 13.465/17 no art. 39 da Lei n. 9.514/97, no sentido de afastar a aplicação das regras sobre execução de créditos garantidos por hipoteca dos contratos de alienação fiduciária de imóveis, tendo natureza procedural, deveria gerar efeitos imediatamente, ainda que a alienação fiduciária tivesse sido pactuada antes da modificação legislativa operada.

A Lei n. 13.465/17, nessa linha, tão somente esclareceu ser inaplicável a mesma disciplina jurídica da purgação da mora da hipoteca à alienação fiduciária, sendo norma interpretativa, no particular.

¹⁰ Mário Luiz Delgado. A purgação da mora nos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel: uma questão de direito intertemporal, p. 441-461.

No Agravo Interno no Recurso Especial 2.112.217/SP, a 4ª Turma do STJ decidiu que, ocorrida a consolidação da propriedade após a vigência da Lei n. 13.465/17, aplicam-se as suas disposições, de modo que é inviável a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário¹¹. Observo que a 3ª Turma daquele tribunal tem julgados no mesmo sentido¹².

¹¹ No que interessa, o acórdão foi assim ementado:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. INTIMAÇÃO PESSOAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se houve nulidade no procedimento de leilão extrajudicial por ausência de intimação pessoal da devedora fiduciária e se a consolidação da propriedade fiduciária impede a purgação da mora.

[...]

5. A matéria contida no art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro tem caráter constitucional, razão pela qual é inviável sua apreciação em recurso especial.

6. A consolidação da propriedade ocorreu após a vigência da Lei n. 13.465/2017, aplicando-se suas disposições, que não permitem a purgação da mora após a consolidação.

[...]

IV. Dispositivo e tese

10. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. A consolidação da propriedade fiduciária após a Lei n. 13.465/2017 impede a purgação da mora, garantindo apenas o direito de preferência. 2. A ciência inequívoca da parte sobre a data do leilão afasta a nulidade por falta de intimação pessoal.”

[...]

(AglInt no REsp n. 2.112.217/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 7/11/2024.)

¹² Por exemplo, naquilo que interessa a este estudo, transcrevo a ementa do seguinte julgado:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. APELAÇÃO. DESERÇÃO AFASTADA. EFETIVA COMPROVAÇÃO DO PREPARO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. IMPOSIÇÃO LEGAL INERENTE AO RITO DA EXCUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INOBSERVÂNCIA. MERA IRREGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

[...]

Apesar de as duas turmas de direito privado do STJ se inclinarem pela aplicação imediata da Lei n. 13.465/17, mesmo àqueles contratos firmados antes da entrada em vigor dela, vale ressaltar que inexiste jurisprudência vinculante sobre a questão, no âmbito do Tribunal da Cidadania.

A possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, para os contratos anteriores à Lei n. 13.465/17, pode ser sustentada a partir das garantias do direito adquirido e do ato jurídico perfeito (art. 6º da LINDB e art. 5º, XXXVI da CF), corolários da ideia maior de segurança jurídica. Assim, o STF poderá ser instado a se manifestar a respeito do problema, a partir do ângulo constitucional.

Do ponto de vista jurisprudencial, portanto, a matéria me parece seguir em aberto.

No âmbito do TRF3, por exemplo, a jurisprudência da 1ª Turma daquela corte é no sentido de que, em homenagem à garantia constitucional do direito adquirido e do ato jurídico perfeito, nos contratos validamente celebrados antes das mudanças trazidas pela Lei n. 13.465/17, é possível a purgação da mora pelo devedor fiduciante até a assinatura do auto de arrematação do imóvel objeto da garantia¹³.

6. Sobreindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descae ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária.

7. Desse modo: i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

[...]

9. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020.)

¹³ Como exemplo, cito acórdão que, no que aqui interessa, foi assim ementado: PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL EM GARANTIA. CONTRATO FIRMADO ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 16.465/2017. ATO JURÍDICO PERFEITO. PURGAÇÃO DA MORA. POSSIBILIDADE ATÉ A ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELA CEF. AGRAVO DESPROVIDO.

De minha parte, atento à garantia constitucional do ato jurídico perfeito, entendo que a nova lei, quanto ao marco final para purgação da mora, não se aplica aos contratos firmados antes de sua edição. O direito à purgação da mora, de natureza substancial, não se assemelha ao de consolidação de propriedade ou alienação do imóvel, que se desdobra em etapas; esses ostentam nítida natureza procedural. Ao procedimento de consolidação da propriedade e de alienação do imóvel, sim, aplicam-se de forma imediata as novidades legislativas. Ao direito de purgação da mora, não.

Os figurantes do negócio jurídico, ao o firmarem, fazem-no com base na legislação em vigor, considerando a disciplina jurídica da época, regente em especial do direito de quitar a dívida em atraso e manter o vínculo contratual.

Portanto, se no momento da celebração do contrato a lei vigente garante ao devedor o direito de purgar a mora até a

-
1. *In casu*, o contrato configura ato jurídico perfeito, porquanto aperfeiçoado na vigência da Lei n. 9.514/1997 e antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, o que se deu em 12 de julho de 2017.
 2. O direito de purgar a mora é de natureza substancial ou material, possuindo justamente tal natureza as regras que o consagram, sendo que a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal é firme no sentido de que, por respeito à segurança jurídica, a lei nova não alcança os contratos celebrados anteriormente. Precedentes.
 3. Se, quando da celebração do contrato, o ordenamento vigente assegurava ao devedor fiduciante o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, não é possível ou mesmo razoável que, posteriormente, uma lei nova incida e reduza-lhe o tempo para o exercício daquele direito; e assim o é porque, em cenário jurídico diverso – e, no caso, também adverso –, talvez a parte ora apelante nem mesmo firmasse o contrato.
 4. Para evitar-se a irretroatividade da lei, a única solução aceitável dentro do espectro constitucional, *data venia*, é a de aplicar-se a lei vigente ao tempo da celebração do contrato, de sorte que, se tal fato deu-se antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, o devedor fiduciário tem direito a purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação; e se tal direito foi-lhe negado, há de ser-lhe assegurado pelo Poder Judiciário.
 5. No caso em apreço, os agravados firmaram o contrato de mútuo com alienação fiduciária em 22.06.2011, com a consolidação da propriedade em favor da agravante, em 18.01.2023.
 6. Conquanto os agravados tenham sido notificados para purgar a mora, o procedimento se deu nos termos da Lei nº 13.465/2017, não aplicável à hipótese dos autos. Com efeito, a possibilidade de purgar a mora deve se estender até a data da assinatura do auto de arrematação, e não até a consolidação da propriedade, como procedeu a Caixa.
 7. Agravo de instrumento desprovido". (TRF3, AI nº 5014383-67.2023.4.03.0000, Rel. Des. Fed. Nelton Agnaldo Moraes dos Santos, j. em 31/8/2023, DJEN 5/9/2023).

assinatura do auto de arrematação, não é razoável que nova lei posterior reduza esse prazo.

2.3 Comunicação para os leilões públicos de excussão da garantia fiduciária

Na vigência da redação original da Lei nº 9.514/97, considerando a aplicação dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei 70/66¹⁴ a respeito da hipoteca, a comunicação dos leilões extrajudiciais para excussão da garantia deveria ser feita *pessoalmente* ao devedor fiduciante. Na falta de disposição mais clara sobre o tema, essa era a orientação do STJ¹⁵. A falta da comunicação pessoal, no entanto, poderia ser suprida pela ciência inequívoca acerca do ato - na prática, um dos casos mais comuns é o ajuizamento de ação previamente à realização dos leilões, para impedi-los, sob o argumento de falta de comunicação pessoal, mas com a indicação das respectivas datas.

A partir das modificações promovidas pela Lei n. 13.465/17, porém, o rigor da comunicação pessoal do devedor deu lugar à significativa simplificação, de modo que as datas, os horários e os locais dos leilões sejam comunicados por meio de correspondência dirigida aos endereços (inclusive eletrônico) constantes do contrato (art. 27, § 2º-A)¹⁶, não se podendo falar em nulida-

¹⁴ Sobre a intimação para o leilão público, vide em especial art. 36 do Decreto-Lei 70/66.

¹⁵ RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI N° 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei 9.514/97.

3. No âmbito do Decreto-Lei 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei 9.514/97.

4. Recurso especial provido. (REsp n. 1.447.687/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/8/2014, DJe 8/9/2014.)

¹⁶ Vale ressaltar que a Lei 14.711/23 modificou novamente o §2º-A do artigo 27, apenas para incluir o dever de comunicação à figura do terceiro fiduciante, incorporada à ordem jurídica a partir do novo marco das garantias.

de dos atos assim praticados. Inúmeros são os julgados nesse sentido¹⁷.

É de se ressaltar que o rigor da intimação pessoal pelo serventuário do cartório extrajudicial segue para a purgação da mora, por força do que dispõe o art. 26 da Lei n. 9.514/97, que previa desde sempre esse cuidado, inclusive possibilitando a re-alização do ato por hora certa, ou edital, se o caso.

2.4 Lance mínimo no leilão para excussão da garantia

Consolidada a propriedade em favor do credor, o imóvel será por ele leiloado, para recuperação dos valores devidos pelo devedor fiduciante. O que sobrar da operação lhe será entregue, quitando-se a dívida. Remanescendo algum valor, caberá execução contra o devedor para pagamento forçado das somas faltantes. Igualmente se dará por quitada a dívida, se frustrada a alienação pública do bem nos dois leilões a que alude a lei, hipótese em que o credor fiduciário, depois de feito pleno proprietário do imóvel com a consolidação, poderá livremente dele dispor (ex.: vender, alugar etc.), assim buscando recuperar os prejuízos.

¹⁷ A título de exemplo, vide o seguinte acórdão, no que interessa, assim entendido:

SFH. CONTRATO PARA COMPRA E VENDA DE UNIDADE ISOLADA E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL – FGTS. INADIMPLEMENTO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEI N° 9.514/97 E DECRETO-LEI N° 70/66. CONSTITUCIONALIDADE. LEI N° 13.465/17. MARCO TEMPORAL. DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO. PROCEDIMENTOS. OBSERVÂNCIA. DEPÓSITO JUDICIAL. PURGA DA MORA. INTEMPESTIVIDADE. APELAÇÃO IMPROVIDA. [...]

9. Aos autores foram encaminhadas notificações extrajudiciais dirigidas aos endereços do contrato e ao seu endereço eletrônico, sobre a consolidação da propriedade e a designação das datas do 1º e 2º leilões públicos (31/01/2023 e 15/02/2023, nessa ordem), tendo sido acostados, aos autos, os comprovantes de postagem eletrônica e de visualização da carta, extraídos do Sistema de Postagem Eletrônica dos Correios.

10. Não se verificam irregularidades no procedimento de execução extrajudicial do contrato de financiamento habitacional sub judice, a tornar inválida a arrematação do imóvel, uma vez que isso se deu diante da falta de depósito judicial tempestivo para a purga da mora e depois de esgotadas todas as etapas previstas na Lei nº 9.514/97.

[...]

(TRF 3^a Região, 1^a Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5000239-46.2023.4.03.6125, Rel. DESEMBARGADOR FEDERAL HERBERT CORNELIO PIETER DE BRUYN JUNIOR, julgado em 05/03/2025, DJEN DATA: 10/03/2025)

A Lei n. 9.514/97, com as sucessivas modificações, estabelece regras próprias para excussão da garantia fiduciária, sendo de grande importância as que preveem preço mínimo para arrematação da garantia fiduciária.

No primeiro leilão público, o imóvel não pode ser arrematado por preço inferior àquele previamente estipulado pelos próprios figurantes do contrato de alienação fiduciária, quando da celebração do negócio jurídico. Se o valor convencionado for inferior ao da base de cálculo do ITBI exigível por força da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, este será o *quantum* mínimo para arrematação do imóvel no primeiro leilão (art. 27, § 1º).

Caso o imóvel não seja arrematado no primeiro leilão, no segundo, será aceito o maior lance oferecido, desde que ao menos igual ao valor da dívida, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. Essa é a disciplina do lance mínimo, cuidando-se de alienação fiduciária para garantia de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, excetuadas as operações de consórcio de que trata a lei sobre sistema de consórcios (Lei n. 11.795/08), *ex vi* art. 26-A da Lei n. 9.514/17.

Para as garantias constituídas com outras finalidades, aplica-se o art. 27 da lei especial. Nelas, a critério exclusivo do credor, a lei ainda lhe permite aceitar preço de arrematação ao menos igual à metade do valor de avaliação do bem (art. 27, § 2º). Noutras palavras, metade do estipulado em contrato por credor e devedor; ou, metade da base de cálculo para apuração do ITBI exigível pela consolidação da propriedade, se o indicado pela municipalidade, ou pelo Distrito Federal (art. 147 da CF) for superior ao convencionado pelos figurantes do negócio jurídico (*ex vi* art. 24, VI e art. 24, parágrafo único da Lei n. 9.514/17).

A regra estabelecida pela lei especial afasta a constante do CPC, aplicável às arrematações judiciais, precedidas por avaliação oficial, e não podem ser levadas a efeito senão por valor ao menos igual a 50% do que nela se apontar (art. 891).

De acordo com a disciplina especial, bem se vê que a posição jurídica e econômica do devedor fiduciante é importante na definição do valor do lance mínimo a ser observado nos leilões do bem. A um, porque no primeiro leilão o lance mínimo gravita em torno do valor de avaliação do imóvel convencionado entre o credor fiduciário e ele. A dois, porque, no segundo, o compo-

nente mais importante para apuração do lance mínimo é o valor da dívida que lhe onera o patrimônio.

Por fim, vale ressaltar que eventual arrematação do imóvel em leilão extrajudicial, por lance aquém do mínimo previsto na lei de regência, não leva à nulidade do ato, não impedindo a reintegração na posse do imóvel, quer em favor do credor, quer em favor do arrematante, resolvendo-se os prejuízos em perdas e danos, nos termos do parágrafo único do art. 30 da Lei n. 9.514/97.

Muito embora a lei empregue a expressão “reintegração de posse”, na prática forense, é bastante comum que o arrematante busque expulsar o devedor fiduciante do imóvel mediante o ajuizamento de ação de “imissão de posse”.

Para evitar que eventuais discussões em torno do nome dado à ação ajuizada venham a obstar a correta aplicação do direito objetivo, ressalto que a solução deve ser idêntica, quer se esteja diante de uma ação nominada de reintegração de posse ou de imissão na posse.

Como bem observa José Carlos Baptista Puoli¹⁸, no regime especial de execução extrajudicial da garantia, as hipóteses de desfazimento da arrematação se restringem à nulidade da comunicação ao fiduciante. Isso contrasta com o estabelecido como regra pelo art. 903 do CPC, pelo qual a arrematação pode ser invalidada se realizada por preço vil ou por outro vício. A disciplina mais restrita estabelecida pela lei especial, ao tornar mais seguras as regras do jogo, segundo sustenta, beneficia o crédito, já que um maior número de interessados tende a participar do certame, aumentando a disputa pelo imóvel e os valores oferecidos.

Além disso, é inegável que a solução legislativa é importante para preservação dos direitos do terceiro arrematante, cuja boa-fé não poderá ser questionada, o que ocorre nas ações de impugnação à arrematação.

2.5 Consequências práticas do insucesso dos leilões e da quitação da dívida

Se o imóvel não for arrematado nos leilões destinados à excussão da garantia, quer por falta de interessados, quer porque os lances oferecidos não alcançaram o mínimo estabelecido pela lei especial, o credor fiduciário ficará investido na livre dis-

¹⁸ O “marco legal das garantias” e a preservação de efeitos dos atos extrajudiciais, em especial, p. 225-227.

ponibilidade do imóvel, extinguindo-se a dívida (art. 26-A caput, 26-A, §4º)¹⁹.

Como bem assinala Melhim Namem Chalhub²⁰, a permissão para que o credor fiduciário fique com o imóvel não decorre de pacto comissório, vale dizer, não é efeito de negócio jurídico entre as partes, mas de autorização legal.

Pontes de Miranda chegou mesmo a sustentar com veemência a falta de sentido de cogitar-se em ofensa à vedação ao pacto comissório, em vista das próprias características do negócio fiduciário. Segundo o mestre, o credor fiduciário não pode se subordinar às amarras impostas pelo art. 765 do CCB de 1916, que vedava a estipulação no contexto da garantia pignoratícia, hipotecária e anticrética, porque já é proprietário do imóvel. Dizia ele: “não se poderia negar tornar-se aquilo que ele (credor fiduciário) já é; pode-se vedar o vir a ser; não o ser; aplicar-se o art. 765 ao outorgado em pacto de transmissão em segurança seria negar-se a alguém poder continuar a ser o que já é”²¹.

Apesar disso, certo é que o art. 1.365 do CCB veda o pacto comissório no capítulo em que disciplina a propriedade fiduciária. No entanto, fundando-se em lei a permissão de que o credor fiduciário fique na livre disponibilidade do imóvel, é de todo impertinente pensar que a autorização contrarie a vedação ao pacto comissório.

O art. 24 da Lei n. 9.514/97 impõe que, do contrato de alienação fiduciária, conste cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A, nos quais figura a autorização para que o credor fiduciário fique investido na livre disponibilidade do bem. A incorporação da permissão legal ao contrato, porém, não empresta natureza negocial a ela. A cláusula, aqui, em realidade, não expressa manifestação de vontade dos figurantes do negócio jurídico, mas manifestação de conhecimento acerca da disciplina legal do contrato, relevante à concretização do princípio da boa-fé objetiva.

A disponibilidade legal do imóvel em favor do credor fiduciário tem consequências práticas importantes.

O STJ já teve oportunidade de afirmar que, cuidando-se de leilão público extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente, cabe

¹⁹ Para as alienações fiduciárias em garantia de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei 11.795, de 8 de outubro de 2008, vide art. 27 da Lei 9.514/97, em especial, art. 27, §4º e §5º.

²⁰ Negócio fiduciário: alienação fiduciária, p. 256.

²¹ Tratado de direito privado, t. XXI, p. 333.

ação de prestação de contas quanto aos valores envolvidos na arrematação e à correta imputação no débito (saldo remanescente)²².

De fato, estabelecido em lei que o produto da arrematação do bem será empregado para saldar a dívida existente, não parece haver dúvidas do cabimento da prestação de contas em favor do devedor fiduciante.

É importante frisar, no entanto, que esse entendimento se restringe a acudir o devedor nos dois leilões públicos para excussão da garantia, mencionados no art. 26-A e 27 da Lei n. 9.514/97.

Como já se viu, caso esses sejam infrutíferos, o credor fiduciário fica na livre disponibilidade do imóvel, dando-se por quitada a dívida. Diante disso, inexiste por parte o credor dever de prestar contas do que recebeu de terceiro em eventual venda direta do bem^{23 24}.

²² AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEILÃO EXRAJUDICIAL.

[...]

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já decidiu que, em se tratando de leilão extrajudicial de bem objeto de alienação fiduciária, é cabível a ação de prestação de contas quanto aos valores decorrentes da venda e à correta imputação no débito (saldo remanescente).

3. Há interesse de agir para o devedor fiduciário ajuizar ação de prestação de contas, especificamente quanto aos valores decorrentes do leilão extrajudicial do bem e à evolução do débito.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDCl no REsp n. 1.851.447/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/6/2020, DJe de 3/8/2020.)

²³ Confira-se o acórdão a seguir, no que aqui interessa, assim ementado: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO – SFH. EXECUÇÃO EXRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÕES INFRUTÍFEROS. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. PRESTAÇÃO DE CONTAS. DESNECESSIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Ação ajuizada por mutuário inadimplente visando a anulação de leilão extrajudicial de imóvel objeto de contrato de financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal (CEF), no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Sustenta a parte autora ausência de notificação pessoal para os leilões e ausência de prestação de contas após a realização do segundo leilão. Sentença julgou improcedente o pedido. Apelação interposta pela parte autora.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

[...]

(ii) estabelecer se há obrigação do credor fiduciário de prestar contas após a frustração dos leilões públicos.

Também como decorrência da quitação da dívida e de o credor ficar com a livre disponibilidade do bem, não é o caso de aplicar-se à venda direta as regras relativas ao lance mínimo para arrematação do imóvel, previstas pela Lei n. 9.514/97 para o caso dos leilões para excussão da garantia²⁵.

III. RAZÕES DE DECIDIR

[...]

Nos termos dos §§ 4º a 6º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, a frustração do segundo leilão resulta na extinção automática da dívida, sendo o credor exonerado da obrigação de devolver valores e de prestar contas ao devedor, diante da quitação recíproca da obrigação contratual.

A jurisprudência é pacífica ao reconhecer que, esgotadas as tentativas de alienação em leilões públicos e consolidada a propriedade em favor do credor fiduciário, não subsiste vínculo contratual que justifique a obrigação de prestação de contas após a extinção da dívida.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

[...]

Frustradas as tentativas de alienação do imóvel em leilões públicos, considera-se extinta a dívida, inexistindo obrigação do credor fiduciário de prestar contas ao devedor, nos termos do art. 27, §§ 4º a 6º, da Lei nº 9.514/97.

[...]

(TRF 3ª Região, 2ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5025220-54.2022.4.03.6100, Rel. Desembargadora Federal AUDREY GASPARINI, julgado em 06/08/2025, Intimação via sistema DATA: 08/08/2025)

²⁴ Registre-se, porém, entendimento diverso, em sentido oposto ao ora sustentado. O precedente está assim ementado:

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. LEI N° 9.514/1997. VENDA DIRETA DO IMÓVEL. PRESTAÇÃO DE CONTAS. POSSIBILIDADE. 1. A Lei n° 9.514/1997 estabelece que, se o imóvel for vendido por preço superior ao valor da dívida (somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, inclusive tributos, e às contribuições condominiais), o credor fiduciante deverá entregar ao devedor a diferença excedente. 2. Embora conste, no enunciado normativo, o termo 'leilão', não há motivo justificável para deixar de aplicar a regra na hipótese de venda direta do bem, uma vez que (1) não há norma legal que assegure ao credor o direito de se apropriar da integralidade do produto da venda, quando superior ao montante da dívida, ainda que argumente que o bem passou a integrar o seu patrimônio; (2) o leilão é o procedimento-padrão para alienação do imóvel, e (3) a regra excepcional, prevista no artigo 27, § 5º, da Lei n.º 9.514/1997, incide somente nos casos em que o lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, somado às despesas referidas anteriormente, o que não ocorre no caso concreto. (TRF-4 - AC: 50021072320194047111 RS 5002107-23.2019.4.04.7111, Relator: LUIÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, Data de Julgamento: 09/02/2022, QUARTA TURMA).

²⁵ Em sentido diverso, cito o seguinte precedente, no que aqui interessa, assim ementado:

Conclusão

Não há dúvidas da relevância da alienação fiduciária de bens imóveis à expansão do crédito. Disciplinada pela Lei n. 9.514/97

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - SFI. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PURGAÇÃO DA MORA ANTES DA ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DA DATA DE REALIZAÇÃO DOS LEILÕES. ARREMATAÇÃO POR PREÇO VIL. APELAÇÃO IMPROVIDA.

[...]

XI - O art. 27, § 4º da referida lei estabelece que nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos subsistentes relativos ao imóvel. O § 5º do art. 27 da Lei 9.514/97, por sua vez, dispõe que se no segundo leilão o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida e das despesas do imóvel, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o citado § 4º.

XII - Nestas condições, o STJ, por interpretação extensiva, tem adotado o entendimento de que o fracasso no segundo leilão também exonera o credor da obrigação de restituir eventuais valores sobressalentes à dívida (Aglnt nos EDcl no Aglnt no REsp 1523934/RS, REsp 1654112/SP, Aglnt no AREsp 1357379/SP). Os referidos julgados, no entanto, limitam-se a reconhecer que o regramento da Lei 9.514/97 se encerra com o fracasso do segundo leilão, sem analisar eventual enriquecimento ilícito do credor fiduciário quando este se torna pleno proprietário do imóvel ou os termos da venda direta realizada a terceiros.

XIII - A Lei 9.514/97 não prevê a hipótese de fracasso do leilão em função da arrematação por preço vil. A jurisprudência pátria, no entanto, vem assentando que, além dos requisitos já previstos, o lance vencedor não poderá representar montante inferior à 50% da avaliação do imóvel, sob pena de se anular a execução, notadamente quando evidente ao senso comum a configuração do preço vil.

XIV - Este entendimento representa aplicação subsidiária e analógica da norma contida no artigo 692 do CPC/73, sendo de rigor destacar a positivação expressa da regra dos cinquenta por cento no artigo 891, caput e parágrafo único do novo CPC, ressalvada a hipótese em que houve fixação diversa de preço mínimo pelo juiz.

XV - Caso em que o imóvel foi avaliado pela CEF em R\$ 182.000,00 e, após o fracasso dos leilões realizados, arrematado por R\$ 200.000,00. Ocorre que os autores apresentaram laudo de avaliação imobiliária em R\$ 683.204,00, o que provocou a produção de auto de constatação e avaliação judicial apontando o valor de R\$ 578.562,50 para o imóvel.

XVI - Nestas condições, quer se considere a ausência de notificação acerca das datas de realização dos leilões, mas principalmente pela configuração de arrematação por preço vil, a manutenção da sentença por seus próprios fundamentos é de rigor.

XVII - Apelação improvida. Honorários advocatícios majorados para 11% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 11 do CPC.

e aperfeiçoada por leis posteriores, ela representa um esforço consciente de garantir maior eficiência ao sistema de garantias creditícias, mediante a redução dos custos de transação das operações entre os figurantes do negócio.

O uso prático do instituto suscita questões complexas, exigindo ponderação entre a disciplina especial e as normas gerais (CPC, CDC, CCB).

No tema 1.095, por exemplo, o STJ assentou a compreensão de que, no caso de inadimplemento, deve prevalecer a lei especial, o que afasta a incidência do CDC (em especial art. 53). A solução privilegia a engenharia específica mais célere por trás da recuperação dos créditos garantidos pela alienação fiduciária de imóveis, sem afastar, contudo, a necessidade de observância de deveres, como os de clareza e de boa-fé nas relações de consumo.

Outro ponto de destaque se refere à purgação da mora. Alterações promovidas pelas leis 13.465/17 e 14.711/23 estabeleceram marco temporal mais restritivo, limitando a possibilidade de o devedor sanar a inadimplência até a averbação da consolidação da propriedade em favor do credor. Muito embora a jurisprudência do STJ se incline pela aplicação imediata da disciplina mais restritiva a contratos celebrados antes da mudança legislativa, remanesce tensão quanto à proteção decorrente dos princípios constitucionais do ato jurídico perfeito e do direito adquirido, o que pode fazer com que o STF venha a se debruçar sobre a matéria.

Quanto aos leilões para excussão da garantia fiduciária, a evolução legislativa propiciou mais flexibilidade e eficiência ao modelo, com a substituição da intimação pessoal por formas de comunicação mais céleres. A disciplina do lance mínimo reafirma o equilíbrio entre credor e devedor, referenciando o valor de arrematação ao contexto contratual. Afasta-se também aqui a aplicação de regramento geral (CPC) em favor das regras específicas da disciplina fiduciária.

Sobre as consequências do insucesso dos leilões, a origem legal da autorização para que o credor tenha a livre disponibilidade do imóvel afasta a vedação ao pacto comissório, de natureza negocial. A extinção da dívida impede o devedor de exigir contas do credor sobre o resultado de eventual venda direta do bem; explica também a desnecessidade de se observar preço mínimo nessa operação.

Em síntese, a alienação fiduciária de imóveis traduz um modelo de garantia que busca equilibrar os interesses do merca-

do de crédito com a proteção jurídica dos devedores fiduciantes. O desafio de cortes, da doutrina e do Legislativo é o aprimoramento permanente do instituto, conciliando segurança jurídica, função social do crédito e redução dos custos de transação.

Referências

- ALVES, José Carlos Moreira. **Da alienação fiduciária em garantia.** Rio de Janeiro: Forense, 1987.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça. Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel. In: TARTUCE, Flávio e CASTILHO, Ricardo (coordenadores). **Direito civil. Direito patrimonial e direito existencial: Estudos em homenagem à professora Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka.** São Paulo: Método, 2006. p. 611-621.
- CHALHUB, Melhim Namem. **Negócio fiduciário: Alienação fiduciária.** Rio de Janeiro: Renovar, 2009.
- DELGADO, Mário Luiz. A purgação da mora nos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel: uma questão de direito intertemporal. **Revista de Direito Imobiliário,** São Paulo, v. 84, p. 441-461, jan./jun. 2018.
- MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado, t. XXI.** Rio de Janeiro: Borsoi, 1954.
- PUOLI, José Carlos Baptista. O “marco legal das garantias” e a preservação de efeitos dos atos extrajudiciais. In: CHEZZI, Bernardo e EL DEBS, Martha (coordenadores). **O novo marco das garantias: aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023.** Salvador: Juspodivm, 2024.