

Marco legal das garantias: o tratamento do saldo devedor na alienação fiduciária de imóvel

Com o advento da Lei 14.711/23 ([“Marco Legal das Garantias”](#)), houve a resolução de controvérsia jurisprudencial no que diz respeito à perseguição, pelo credor fiduciário, de saldo devedor após infrutíferas as duas tentativas de leilão para venda extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente.

Isso porque, a Lei 9.514/97 ([“Lei de AF Imobiliária”](#)) implementou no ordenamento jurídico brasileiro, entre outros pontos, a alienação fiduciária de bem imóvel¹, consubstanciada no *“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”*, conforme prescreve o art. 22² do referido diploma legal.

O imbróglio ocorria quando o credor fiduciário, a fim de ver quitado o crédito inadimplido pelo devedor fiduciante, promovia os leilões para a alienação extrajudicial do bem imóvel dado em garantia fiduciária e o produto da alienação não era suficiente para quitar a integralidade da dívida, ou ainda, não se obtinha lance superior ao valor do imóvel no primeiro leilão, tampouco lance igual ou superior ao valor integral da dívida somada aos demais encargos no segundo leilão, conforme dispunha os antigos §§1º, 2º, 5º e 6º do art. 27 da Lei de AF Imobiliária. Nessa última hipótese, o credor fiduciário, já com sua propriedade fiduciária consolidada, ficava investido no imóvel e, pela letra da lei, considerava-se extinta a dívida perante o devedor fiduciante.

Na prática, não sendo o produto da alienação do imóvel suficiente para quitar a integralidade da dívida, pelo disposto nos dispositivos acima citados, o credor fiduciário não poderia executar o devedor fiduciante pelo saldo, uma vez que a dívida havia sido considerada extinta.

¹ Considerando que o Marco Legal das Garantias não alterou as disposições previstas na Lei 4.728/1965, a qual trata da alienação fiduciária de bens móveis fungíveis, e a Lei 10.406/2002 (Código Civil), que trata da alienação fiduciária de bens móveis infungíveis, nos arts. 1.361 a 1.368-B, as referidas legislações e institutos não foram objeto do presente trabalho.

² Redação já atualizada pela implementação do Marco Legal das Garantias.

Diante desse cenário, a jurisprudência divergia³ se ao credor fiduciário era dado o direito à perseguição do saldo devedor após alienação de imóvel, embora a Lei de AF Imobiliária prescrevesse que a dívida havia sido extinta.

A esse respeito, o acórdão proferido pelo Colendo Tribunal Superior de Justiça (“C. STJ”) nos autos do recurso especial de n.º 1.965.973 - SP (2019/0155909-1) bem exemplifica a mencionada divergência:

*“De todo modo, **a despeito das controvérsias doutrinárias e jurisprudenciais a respeito da possibilidade de cobrança do saldo remanescente da dívida após a execução extrajudicial**, ao credor fiduciário é dada a faculdade de executar a integralidade de seu crédito judicialmente, desde que o título que dá lastro à execução seja dotado de todos os atributos necessários – liquidez, certeza e exigibilidade.*” – grifamos.

Com a advento do Marco Legal das Garantias, foi introduzido o art. 5º-A no art. 27 da Lei de AF Imobiliária para, expressamente, prever que se “*o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos (...), o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida (...).*”⁴ – grifamos.

Dessa forma, com o advento do supracitado dispositivo pelo Marco Legal das Garantias, a questão foi pacificada, havendo maior segurança jurídica entre as partes que celebram contratos com garantia fiduciária nos termos da Lei de AF Imobiliária.

Outro tema importante que também ganha segurança jurídica é a natureza jurídica do saldo perseguido, caso o devedor fiduciante seja empresa em recuperação judicial, sob a égide da Lei 11.101/05 (“LRF”).

O art. 49, §3º, da LRF prevê que não estão sujeitos aos efeitos do regime recuperatório, entre outros, os créditos oriundos de contratos com garantias alienação fiduciária, móvel ou imóvel.

Dessa forma, o crédito principal pode ser perseguido extrajudicialmente pelo rito da Lei de AF Imobiliária, com a venda extrajudicial do bem para a quitação da dívida. Contudo, conforme exposto acima, poderá haver saldo a ser perseguido pelo credor fiduciário após a alienação do imóvel, a fim de ter a quitação integral da dívida junto ao devedor fiduciante.

Sobre isso, a I Jornada de Direito Comercial do Conselho Nacional de Justiça fixou entendimento por meio do enunciado 51 no sentido de que o “*saldo do crédito não coberto pelo valor do bem e/ou da garantia dos contratos previstos no § 3º do art. 49 da Lei n. 11.101/2005 é crédito quirografário, sujeito à recuperação judicial*”.

³ A título de exemplo, é possível observar decisões em sentidos contrários nos acórdãos proferidos pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos autos dos agravos de instrumento de n.º 1012652-63.2021.8.26.0562 – em que afirma que, não havendo a alienação em segundo leilão, a dívida é considerada extinta – e o de n.º 2202937-67.2020.8.26.0000 no qual o posicionamento é de que se o valor obtido com excussão do imóvel não for suficiente para quitar a dívida, saldo remanescente pode ser perseguido. No mesmo sentido observa-se no C. STJ no acórdão proferido no AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1861293 - SP (2020/0031827-4) e no RECURSO ESPECIAL N.º 1.965.973 - SP (2019/0155909-1).

⁴ A exceção ao dispositivo apenas se aplica caso a alienação fiduciária seja para financiamento de imóvel para fins residenciais, hipótese na qual haverá a extinção da dívida, conforme previsto no art. 26-A, §4º, do mesmo diploma legal.

Assim, o saldo, consequentemente, não estaria abrangido pela regra prevista no art. 49, §3º, da LRF sendo, portanto, sujeito aos efeitos da recuperação judicial do devedor fiduciante, a ser classificado como crédito quirografário⁵. Para tanto, será necessária, primeiramente, a excussão do imóvel, a fim de verificar o efetivo saldo para fins inclusão do crédito na relação de credores do devedor fiduciante em recuperação judicial, conforme entendimento doutrinário fixado no enunciado 51 acima, corroborado pela jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo⁶.

Em resumo, o Marco Legal das Garantias trouxe diversas alterações no sistema de perseguição de créditos concedidos pelos financiadores aos tomadores. Entre essas alterações, está a previsão expressa de que o devedor fiduciante continua obrigado a quitar o saldo da dívida após a alienação do imóvel dado em garantia fiduciária, caso o produto da venda não seja suficiente para a quitação integral da dívida. Nesse sentido, caso o devedor fiduciante seja empresa em regime recuperatório previsto na LRF, o saldo será habilitação na recuperação judicial, na classe quirografária, uma vez que não está abrangido pela regra do art. 49, §3º, da lei de regência.

Ana Beatriz Martucci Nogueira Moroni
Daniella Piha
Priscila Riccetto Bertolucci Pereira
Guilherme Augusto Conceição Marques
Gustavo Henrique de Carvalho Feitosa

Contato: administracaojudicial@deloitte.com | (11) 5186-1000 / (11) 5186-1623

⁵ Antes das alterações implementadas pelo Marco Legal das Garantias, a doutrina entendia pela impossibilidade de inclusão do referido saldo recuperação, ante a previsão do antigo §5º do art. 27 da Lei de AF Imobiliária, o que deverá mudar após as alterações aqui tratadas. Nesse sentido, cita-se o entendimento de Marcelo Barbosa Sacramone “Quanto ao bem imóvel, o valor do crédito excedente ao valor do bem em garantia não estará sujeito à recuperação judicial, sequer como crédito quirografário. Isto porque, nos termos da Lei n. 9.514/1997, que disciplinou a alienação fiduciária sobre bens imóveis, em seu art. 27, § 5º, se, após a consolidação da propriedade imóvel e a tentativa frustrada de leilão do bem pelo proprietário fiduciário no segundo leilão, em razão de o maior lance oferecido não ser igual ou superior ao valor dos débitos e encargos, a dívida será considerada extinta”. SACRAMONE, Marcelo Barbosa. Comentários à lei de recuperação de empresas e falência. São Paulo: Saraiva, 2022, p. 266. Versão e-book.

⁶ Agravo de instrumento de n.º 2202937-67.2020.8.26.0000.



Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 415 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

© 2024. Para mais informações, contate a Deloitte Global.