



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1839661 - PR (2019/0283997-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : LUIZA CARVALHAES SARAIVA - RJ159672
CRISTIANE BELINATI GARCIA LOPES - PR019937
AGRAVADO : ROSÂNGELA SCHELLER
ADVOGADO : MARCO ANTÔNIO BRANDALIZE - PR016439
INTERES. : OSIANDER KOCHLEITNER
ADVOGADO : JEAN PIERRE PEREIRA - PR064331

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ARREMATACÃO E ADJUDICAÇÃO. TERCEIRO CESSIONÁRIO DO CRÉDITO. PAGAMENTO DA DIFERENÇA. CONTROVÉRSIA SOBRE ADOÇÃO DO VALOR AVALIADO OU DO VALOR ADJUDICADO. ADMISSIBILIDADE RECURSAL. REQUISITOS PRESENTES. FUNDAMENTAÇÃO SUCINTA. SUFICIÊNCIA. CESSIONÁRIO. USO DO CRÉDITO PARA ARREMATAR O BEM. AFASTAMENTO DA FIGURA DE TERCEIRO INTERESSADO. DIFERENÇA EM RELAÇÃO AO PREÇO DA AVALIAÇÃO. BOA-FÉ OBJETIVA. ESCOPO SOCIAL DA LEI N. 5.741/1971. FUNDAMENTOS NÃO ATACADOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 283 DO STF POR ANALOGIA. RESPONSABILIDADE PELA DIFERENÇA. MATÉRIA NÃO DEVOLVIDA NAS CONTRARRAZÕES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Admite-se o uso de fundamentação sucinta acerca da admissibilidade do recurso especial quando evidente a presença de seus requisitos.

2. O cessionário do crédito que dele se utiliza para arrematar o bem sem exibição do preço não se configura como terceiro interessado.

3. Não prospera o recurso que deixa de impugnar os fundamentos da decisão agravada relativamente à boa-fé objetiva e ao fim social da

Lei n. 5.471/1971, utilizados para determinar que a diferença a ser depositada deve ser aquela entre o valor do débito e o da avaliação do bem.

4. Não se conhece de matéria suscitada em agravo interno que não tenha sido devolvida nas contrarrazões ao recurso especial.

5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 26 de agosto de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1839661 - PR (2019/0283997-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : LUIZA CARVALHAES SARAIVA - RJ159672
CRISTIANE BELINATI GARCIA LOPES - PR019937
AGRAVADO : ROSÂNGELA SCHELLER
ADVOGADO : MARCO ANTÔNIO BRANDALIZE - PR016439
INTERES. : OSIANDER KOCHLEITNER
ADVOGADO : JEAN PIERRE PEREIRA - PR064331

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ARREMATACÃO E ADJUDICAÇÃO. TERCEIRO CESSIONÁRIO DO CRÉDITO. PAGAMENTO DA DIFERENÇA. CONTROVÉRSIA SOBRE ADOÇÃO DO VALOR AVALIADO OU DO VALOR ADJUDICADO. ADMISSIBILIDADE RECURSAL. REQUISITOS PRESENTES. FUNDAMENTAÇÃO SUCINTA. SUFICIÊNCIA. CESSIONÁRIO. USO DO CRÉDITO PARA ARREMATAR O BEM. AFASTAMENTO DA FIGURA DE TERCEIRO INTERESSADO. DIFERENÇA EM RELAÇÃO AO PREÇO DA AVALIAÇÃO. BOA-FÉ OBJETIVA. ESCOPO SOCIAL DA LEI N. 5.741/1971. FUNDAMENTOS NÃO ATACADOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 283 DO STF POR ANALOGIA. RESPONSABILIDADE PELA DIFERENÇA. MATÉRIA NÃO DEVOLVIDA NAS CONTRARRAZÕES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Admite-se o uso de fundamentação sucinta acerca da admissibilidade do recurso especial quando evidente a presença de seus requisitos.

2. O cessionário do crédito que dele se utiliza para arrematar o bem sem exibição do preço não se configura como terceiro interessado.

3. Não prospera o recurso que deixa de impugnar os fundamentos da decisão agravada relativamente à boa-fé objetiva e ao fim social da

Lei n. 5.471/1971, utilizados para determinar que a diferença a ser depositada deve ser aquela entre o valor do débito e o da avaliação do bem.

4. Não se conhece de matéria suscitada em agravo interno que não tenha sido devolvida nas contrarrazões ao recurso especial.

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ITAÚ UNIBANCO S.A. contra a decisão que conheceu do recurso especial e deu-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido a fim de determinar que o credor arrematante deposite a diferença entre o valor da dívida e o valor de avaliação do bem (fls. 260-266).

Alega o agravante que a decisão impugnada deixou de examinar os óbices ao conhecimento do recurso apontados: necessidade de interpretação de cláusulas e de reexame fático (Súmulas n. 5 e 7 do STJ); falta de prequestionamento e deficiência de fundamentação do recurso especial, que não indicou o dispositivo violado. No mérito, sustenta que a hipótese não é de adjudicação, mas de arrematação por terceiro, de modo que o procedimento adotado foi o do art. 892 do CPC, bem como que eventual diferença em favor do devedor se dá entre o valor da dívida e o da arrematação, e não o da avaliação do bem. Por fim, aduz que a responsabilidade pelo eventual pagamento da diferença deve recair sobre o arrematante/cessionário da dívida.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 290-292.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial interposto pela ora agravada, ROSANGELA

SCHELLER, com amparo em ambas as alíneas do permissivo constitucional, desafiou acórdão assim ementado (fl. 77):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. ARREMATÇÃO DE BEM DA EXECUTADA EM LEILÃO JUDICIAL POR TERCEIRO INTERESSADO. PLEITO PELO PAGAMENTO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR AVALIADO E ADJUDICADO PELO EXEQUENTE. NÃO RECONHECIDO. TERCEIRO CESSIONÁRIO DE DIREITO DO CRÉDITO QUE, CONTUDO, NÃO SE CONFUNDE COM O PRÓPRIO CREDOR NOS AUTOS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

A decisão agravada não conheceu do recurso pela alínea *c* do permissivo constitucional e valeu-se da seguinte fundamentação para dar provimento ao recurso pela alínea *a* (fl. 262-266):

Já com relação à alínea *a*, a matéria está prequestionada, autorizando, portanto, a análise de seu mérito.

A controvérsia trazida nos autos cinge-se a saber se, arrematado o bem pelo exequente – na execução de dívida pelo Sistema Financeiro Habitacional, garantida por hipoteca –, o valor da diferença entre o bem arrematado e o valor da dívida devem ser depositados considerando a avaliação do imóvel ou o valor pelo qual foi arrematado.

Em primeiro lugar, certo que o entendimento desta Corte é no sentido de prevalência da Lei 5.741/1971 sobre o Código de Processo Civil, sendo certa a subsidiariedade da aplicação da lei geral naquilo que não contrariar a lei específica (REsp n. 850.142/SE, Quarta Turma, DJe de 6/12/2011). E isso tem uma consequência em relação ao presente feito: segundo o art. 7º da Lei n. 5.741/1971, a adjudicação direta do bem ao credor hipotecário só tem cabimento após a realização de hasta pública sem licitante.

Com efeito, há um aparente confronto entre o art. 7º da Lei n. 5.741/1971 e o art. 685-A do CPC/1973. Veja-se:

Art. 7º Não havendo licitante na praça pública, o Juiz adjudicará, dentro de quarenta e oito horas, ao exequente o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida.

Art. 685-A. É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer lhe sejam adjudicados os bens penhorados.

Observa-se que na Lei n. 5.741/1971 a adjudicação direta ao credor hipotecário apenas na hipótese de não haver qualquer licitante na praça (art. 7º); enquanto o art. 685-A prevê a possibilidade de adjudicação ao credor pela simples oferta de preço não inferior ao da avaliação, independentemente da prévia realização de hasta pública.

A Ministra Nancy Andrighi, deparando-se com situação semelhante no julgamento do REsp n. 1.721.731 – SP, resolveu a questão como exposto a seguir.

Apesar de haver uma suposta incompatibilidade entre os dispositivos legais ele é meramente aparente, não se circunscrevendo à mera aplicação do princípio da especialidade das normas. Isso porque, nas palavras de Volnei

Luiz Denardi, “dois escopos da legislação específica devem ser sempre considerados na sua interpretação: o fim social com que foram criadas todas as regras que tratam do Sistema Financeiro da Habitação e a rápida recuperação do crédito para a reintrodução do capital investido no fluxo do sistema para novos financiamentos, o que não deixa de traduzir, em certa medida, esse fim social” (Execuções judicial e extrajudicial no Sistema Financeiro da Habitação: Lei 5.741/1971 e Decreto-lei 70/1966. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2009, p. 137).

Segundo a Ministra, a Lei n. 5.741/1971 estabeleceu modalidade particular de limitação da responsabilidade patrimonial independentemente do valor do imóvel a ser expropriado para o pagamento da dívida. Assim é que os arts. 6º e 7º definem que a arrematação seja realizada por preço não inferior ao saldo devedor ou, na hipótese de adjudicação, exonera o executado da obrigação de pagar o restante da dívida, isso tendo em vista o escopo social concebido pela referida lei, visando eximir o mutuário, que não conseguiu pagar as prestações da casa própria, de eventual saldo remanescente da dívida.

Já a lei processual civil, além de prever que o devedor responde com todos os seus bens, presentes e futuros, para o adimplemento da obrigação (art. 591 do CPC/1973), prevê que, requerida a adjudicação do bem pelo credor, se o valor do crédito foi superior ao do bem, a execução prosseguirá pelo saldo remanescente (art. 685-A, § 1º, do CPC/1973).

Assim, conclui a relatora:

Ora, analisando-se a específica situação versada nos presentes autos, não há como se vedar o pleito do recorrente de adjudicação direta do imóvel pelo valor da avaliação judicial do bem, quando o mesmo expressamente curva-se à previsão da legislação especial de exoneração dos devedores ao pagamento do valor remanescente da dívida. A dúvida poderia surgir porque a lei especial sequer prevê a avaliação do bem imóvel penhorado. Como admitir-se, então, a aplicação do art. 685-A do CPC/73, que admite a adjudicação ao credor hipotecário pelo valor da avaliação do bem?

Quanto ao ponto, vale destacar o que frisa a doutrina:

‘A Lei 11.382/2006 trouxe como alternativa a faculdade da adjudicação do bem penhorado, pelo credor, por preço não inferior ao da avaliação, antes mesmo da oferta em hasta pública. É o que passou a constar no art. 685-A do Código de Processo Civil, estabelecendo ser “lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer lhe sejam adjudicados os bens penhorados”.

[...]

A dificuldade de adaptação dessa salutar alternativa para a execução hipotecária especial estaria na circunstância de a Lei 5.741/71 não exigir a avaliação do imóvel hipotecado e impor que a arrematação ou adjudicação dê-se, no mínimo, pelo valor do saldo devedor.

Como já assinalado anteriormente [...], a mesma Lei 11.382 veio autorizar a avaliação judicial pelo oficial de justiça quando da realização da penhora, o que pode oferecer ao juiz condições para permitir a adjudicação na execução especial hipotecária, sem prejuízo para nenhuma das partes, especialmente ao devedor, já que para o credor o parâmetro será sempre o saldo devedor.

Se o valor do imóvel hipotecado, pela estimativa do oficial de justiça, for superior ao saldo devedor, a adjudicação pelo credor, nessa fase, poderá se deferida se depositar a diferença, nos termos do § 1º do mesmo art. 685-A. Caso o valor do bem seja inferior, a adjudicação poderá se dar pelo saldo devedor. Esse critério permite harmonizar a execução especial ao Código de Processo Civil (DENARDI, Volnei Luiz. Execuções judicial e extrajudicial no Sistema Financeiro da

Assim, a depender do valor constante do laudo de avaliação, e conjugando-se com a limitação da responsabilidade patrimonial prevista na Lei 5.741/71, tem-se que, se o mesmo for inferior ao valor da dívida, ter-se-á por exonerado o devedor de eventual saldo remanescente; e se superior ao valor da dívida, o credor hipotecário deverá realizar depósito da diferença.

Frise-se que o raciocínio permanece o mesmo com a advento do CPC de 2015, dado que as disposições do art. 876 são correspondentes ao antigo art. 685-A, como se observa:

Art. 876. É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados.

[...]

§ 4º Se o valor do crédito for:

I – inferior ao dos bens, o requerente da adjudicação depositará de imediato a diferença, que ficará à disposição do executado; II – superior ao dos bens, a execução prosseguirá pelo saldo remanescente.

No caso presente, a diferença está em que não se trata de existência de saldo devedor remanescente. Ao contrário, porquanto o débito foi quitado, já que o valor do bem superou o da dívida. A pretensão da executada/recorrente é de receber a diferença, considerando o valor da avaliação.

Para tanto, afirma que, embora tenha constado dos autos que o credor arrematou o bem em praça por valor inferior ao da avaliação, segundo disposto no art. 7º da Lei n. 5.741/1971, deve-se considerar o valor do imóvel com o avaliado.

Nestes termos, com razão o recorrente, pois, com a arrematação do bem por valor superior ao crédito executado, deve ser realizado pelo arrematante o depósito da diferença.

Pensamento contrário pode ser considerado violador da boa-fé, visto que, se têm o credor oportunidade de adjudicar bem pelo valor de sua avaliação e não manifesta interesse, mas o arremata na praça por preço inferior, fato retoma a questão da boa-fé objetiva. Não se discute que a lei dispõe sobre tal possibilidade, mas o caso concreto deve ser observado, além do que, no presente feito, há toda uma questão social envolvida, que não permite tais manobras, o que acabaria por auferir vantagem financeira desproporcional ao exequente, sendo certo que isso depõe contra o escopo da Lei n. 5.741/1971, conforme indicado acima com o voto a Ministra Nancy Andrighi no REsp n. 1.721.731 – SP.

Desse modo, se o CPC (art. 685-A/1973 e art. 876/2015) prevê a possibilidade de que a adjudicação ao credor dê-se pela simples oferta de preço não inferior ao da avaliação, mormente tal condição não pode ser olvidada considerando a Lei n. 5.741/1971, independentemente da realização de hasta pública.

No caso dos autos, entendimento contrário significaria o enriquecimento sem causa do credor que terá a propriedade de um imóvel avaliado em mais de cem mil reais, além do valor atualizado do crédito de que dispõe.

Assim, não há óbice ao interesse da exequente que, ao vislumbrar o valor da dívida inferior ao valor do bem, em vez de adjudicar pelo valor da avaliação, concorre na arrematação. Contudo, como se disse, tratando-se do escopo social referente aos financiamentos pelos Sistema Financeiro da Habitação, tal manobra fere o interesse público, causando o enriquecimento sem causa ao exequente.

A decisão agravada não deixou de enfrentar os óbices apontados, como

alega o agravante, apenas os superou, tendo afirmado expressamente que a

controvérsia estava prequestionada e destacado que sua resolução dependia de uma interpretação conjugada da Lei n. 5.741/1971 e do CPC, o que equivale a dizer que não havia necessidade de revolvimento do conjunto fático da causa ou de interpretação de cláusulas contratuais.

É certo que todo exame recursal se inicia pelo juízo de admissibilidade, prejudicial que é ao conhecimento do mérito. Todavia, sendo claramente positivo, desnecessário discorrer longamente a respeito. E, no caso, a questão federal suscitada pela recorrente foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, conforme se vê das conclusões sintetizadas na própria ementa do julgado. Além disso, verifica-se que a recorrente apontou os dispositivos vulnerados, como se extrai das seguintes passagens das razões recursais (fls. 176-183):

Daí a aventada nulidade processual arguida pela recorrente, quando sustentou que, não havendo licitantes na praça pública, haveria o leiloeiro de “adjudicar” o imóvel ao credor (arrematante), na forma do art. 7º da Lei nº 5.741/1971, procedimento imposto ao juiz pela lei.

[...]

Da maneira como restou decidido pelo Juízo singular e pelo acórdão recorrido, passa a mutuária a sofrer um prejuízo superior a 100 (cem) mil reais, uma vez que seu imóvel, agora arrematado/adjudicado pelo credor, é mais valioso do que a dívida judicialmente estipulada.

Em outras palavras, está o credor se enriquecendo sem causa, às custas da recorrente e sob as vistas grossas do Judiciário, aplicando-se à situação, igualmente, o disposto no art. 884 do Código Civil:

[...]

Entretanto, e com a devida vênia, entende a recorrente que os citados trechos extraídos da decisão recorrida são contraditórios entre si. Isto porque, num primeiro momento diz o acórdão que o imóvel foi arrematado por “terceiro”, que também havia adquirido os direitos de crédito do ITAÚ(mov. 1.79). Após, diz o acórdão que o arrematante não pode ser tomado como o credor, isso para justificar a não aplicação do disposto no art. 892, § 1º, do CPC ao presente caso.

[...]

E aqui não cabe a interpretação emprestada pelo acórdão recorrido no que toca ao disposto no art. 109 e parágrafos do CPC. Diz a decisão do TJ-PR que o “arrematante” não é exequente, figurando no processo apenas como terceiro interessado, razão pela qual não seria aplicável no presente caso a regra encartada no art. 892, § 1º, do CPC. Aqui é fácil concluir que a decisão recorrida está se utilizando de um argumento obtuso para sustentar não ser aplicável aquele dispositivo legal para proteger os direitos da recorrente.

Portanto, o recurso especial preencheu, sim, os requisitos de

admissibilidade, autorizando o enfrentamento do mérito recursal.

O agravante sustenta que a hipótese não é de adjudicação, mas de arrematação por terceiro, de sorte que eventual diferença em favor do devedor se dá entre o valor da dívida (R\$ 241.866,25) e o valor da arrematação do imóvel (R\$ 245.167,11), e não o valor da avaliação (R\$ 343.426,33).

Ocorre que o Tribunal de origem deixou expressamente consignado que o arrematante "havia também adquirido os direitos de crédito do ITAÚ", bem como que não mereceria reforma a decisão de primeiro grau que considerou correto o depósito da diferença de R\$ 3.300,86 (que corresponde à diferença entre o valor do débito e o da arrematação), a revelar que o arrematante se utilizara do próprio crédito exequendo para arrematar o bem.

Nesse contexto, reafirma-se não se tratar de arrematação por terceiro, como sustenta o agravante, que, no mais, absteve-se de impugnar os fundamentos da decisão agravada para a adoção do critério do valor da avaliação do bem em vez do valor da arrematação, a atrair a aplicação da Súmula n. 283 do STF por analogia.

Por fim, no que diz respeito à responsabilidade pelo pagamento da diferença aqui reconhecida, a matéria nem sequer foi suscitada nas contrarrazões do recurso especial, ficando inviabilizado seu conhecimento. Com efeito, já proclamou esta Corte que "não se admite a adição de argumentos no agravo interno que não tenham sido levantados nas razões ou contrarrazões ao recurso especial" (AgInt no REsp n. 1.902.374/SP, Quarta Turma, relatora Ministra Isabel Gallotti, julgado em 29/11/2021, DJe de 1º/12/2021). No mesmo sentido: AgInt no REsp n. 1.388.503/RJ, Quarta Turma, relator Ministro Marco Buzzi, julgado em 7/2/2019,

DJe de 18/2/2019.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.839.661 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0283997-6

Número de Origem:

00210135620048160014 00456849720188160000 210135620048160014 456849720188160000

Sessão Virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ROSÂNGELA SCHELLER
ADVOGADO : MARCO ANTÔNIO BRANDALIZE - PR016439
RECORRIDO : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : CRISTIANE BELINATI GARCIA LOPES - PR019937
LUIZA CARVALHAES SARAIVA - RJ159672
RECORRIDO : OSIANDER KOCHLEITNER
ADVOGADO : JEAN PIERRE PEREIRA - PR064331
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
CONTRATOS BANCÁRIOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : LUIZA CARVALHAES SARAIVA - RJ159672
CRISTIANE BELINATI GARCIA LOPES - PR019937
AGRAVADO : ROSÂNGELA SCHELLER
ADVOGADO : MARCO ANTÔNIO BRANDALIZE - PR016439
INTERES. : OSIANDER KOCHLEITNER
ADVOGADO : JEAN PIERRE PEREIRA - PR064331

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 26 de agosto de 2024