

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTACIONAMENTO DE CONDOMÍNIO

Recurso
Tribunal

REsp .
STJ

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA — VENDA DO BEM PELO CREDOR - QUANDO NÃO PODERÁ SER RESPONSABILIZADO PELO CRÉDITO REMANESCENTE

RESUMO

- ...não conheço do recurso, no mesmo sentido do Voto nº 49.086. "Examina-se a questão da permanência da responsabilidade do fiador, no contrato de alienação fiduciária, depois da alienação extrajudicial do bem. Acredito que tal responsabilidade desaparece após a prática desse ato, razão pela qual estou em acolher os embargos por três fundamentos: a) a venda extrajudicial do bem eliminou a possibilidade de os fiadores exercitarem seu eventual direito de subrogação, cobrando-se sobre o valor do bem dado em garantia. Não se pode dizer que a venda significou vantagem para os fiadores, na medida em que a dívida ficou abatida pelo preço auferido com a alienação extrajudicial, porque os garantes não têm qualquer ingerência ou fiscalização sobre essa operação, feita pela administradora a seu talante, em condições absolutamente desfavoráveis para o devedor e, por consequência, para os seus fiadores. É possível, e a experiência mostra isso, que os valores pelos quais os bens são alienados extrajudicialmente fiquem absolutamente defasados, como evidenciam os autos: em abril/92, venceu-se o veículo por Cz\$23.000.000,00, cujo saldo devedor, em setembro do mesmo ano era de Cz\$169.758.186,00; b) os contratos gratuitos, como a fiança, devem ser interpretados restritivamente, conforme repete a doutrina e aceita a jurisprudência mencionada nos autos. Logo, as obrigações assumidas pelos fiadores devem estar limitadas aos expressos termos do contrato e da lei.; c) no caso dos autos, a lei que dispõe sobre a alienação fiduciária estabelece expressamente: "Se o preço da venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas, na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo apurado" (art. 66, § 5º da Lei nº 4.728/65). Quer dizer: a obrigação fiduciária e suas garantias se transformam, depois de esgotada a relação com a venda do bem, em obrigação pessoal do devedor. Por isso, peço "venia" para subscrever o voto do em. Ministro Costa Leite, que votou vencido quando do julgamento ora em exame: "A questão em verdade, é das mais controvertidas, assim na doutrina como na jurisprudência. Não encontrei precedentes desta Terceira Turma. A Quarta Turma porém, já enfrentou a questão, ainda que sob outro prisma, ou seja, relativamente à perda da via executiva pelo credor fiduciário, mas deixando expresso que pelo saldo devedor somente responde, pessoalmente, em processo de conhecimento, o devedor principal (REsp. (s) 2.997-SC e 4.605-SP), como se colhe da ementa que o eminente Ministro Athos Carneiro escreveu para o acórdão proferido neste último: "A venda extrajudicial do bem, independentemente de prévia avaliação e de anuência do devedor quanto ao preço, retira ao eventual crédito remanescente a característica de liquidez, e ao título dele representativo, em consequência, a qualidade de título executivo. Em casos tais, pelo saldo devedor somente responde pessoalmente, em processo de conhecimento, o devedor principal". Tal entendimento deriva da regra do § 5º do art. 66 da mencionada Lei nº 4.728/65, segundo a qual "se o preço de venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado". O art. 6º do Decreto-lei nº 911/69, por sua vez, assim dispõe: "O avalista, fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ao alienante ou devedor, se sub-rogará de pleno direito, no crédito e na garantia constituída pela alienação fiduciária." - À luz desses dispositivos, a respeito dos respeitáveis escólios em sentido contrário, estou em que os precedentes da e. Quarta Turma estampam a melhor tese, respaldada pelo magistério de PAULO RESTIFFE NETO: "A exoneração da responsabilidade dos coobrigados pelo eventual saldo devedor, em caso de

apreensão e venda da coisa pelo credor fiduciário, decorre de duas importantes regras legais: a) de que, efetuada a venda do objeto da garantia, o preço não basta para pagar o crédito do fiduciário. "o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado" (§ 5º do art. 66); b) de que a opção de apreensão e venda do objeto da garantia pelo credor frustra o direito assegurado ao avalista, fiador ou terceiro interessado que pague a dívida de sub-rogação na garantia constituída pela alienação fiduciária (art. 6º do Decreto-lei nº 911). Trata-se de direito

EMENTA

Não se exime da responsabilidade o fiador, quando, ocorrendo busca e apreensão, o bem é vendido pelo credor, mas o valor não é suficiente para cobrir o débito, existindo saldo devedor remanescente.

Interpretação do artigo 66 da Lei nº 4.728/65, na redação do Decreto-lei nº 911. - Necessidade, entretanto, de que seja ele cientificado, pelo credor, de que o bem será vendido, para que possa pagar o débito, subrogando-se no crédito e na garantia. Isso não se fazendo, não poderá ser responsabilizado pelo débito remanescente.