

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

MORA DO PROMITENTE COMPRADOR

Recurso Resp 49.086
Tribunal STJ

PRÉVIA NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR — NECESSIDADE

RESUMO

- Entendeu o acórdão recorrido que apenas o devedor principal responderia pelo saldo remanescente, após a venda de bem alienado fiduciariamente em garantia. Conclui a corte estadual, ainda, que, inexistindo prova da idoneidade da venda e da compatibilidade do preço obtido com aquele praticado no mercado, inviável a propositura da presente ação de cobrança por impossibilidade jurídica do pedido. - Consoante parte da doutrina e jurisprudência, executada a garantia, pelo débito que eventualmente sobejar só responderá o devedor principal. O tema ainda não se pacificou neste Tribunal. A Segunda Seção no julgamento do EResp. 49.086, acolheu esse entendimento, mas pela diferença de apenas um voto, e sem que da decisão participassem alguns de seus integrantes. Não chegou a haver pronunciamento, no sentido vitorioso, da maioria dos membros daquele colegiado. - Vinha sustentando entendimento diverso. Reproduzo trecho de voto que, a propósito, proferi: "Afirma-se que, com a venda, ficaria frustrada a possibilidade de sub-rogação, prevista no artigo 6º do Decreto-lei nº 911, relativamente à garantia. Incidiria o disposto no artigo 1.503, II do Código Civil. Não me parece, com a devida "vênua", proceda o argumento. A venda do bem que fora fiduciariamente alienado em garantia resultou em abatimento do débito. Trata-se de ato que nenhum dano causou ao fiador, que em nada teve agravada sua posição. Tinha a expectativa de contar com o bem alienado, para ressarcir-se, caso houvesse de saldar a dívida, cujo pagamento garantiu com a fiança. Não mais lhe será dado valer-se daquela garantia, mas exatamente porque o valor da venda acarretou diminuição do débito. Se contra ele a cobrança se voltasse diretamente, haveria de pagar a importância total e, com a sub-rogação, recuperar o correspondente à redução sofrida. A situação é a mesma em que ficou com a venda do bem pelo credor. Vê-se que a hipótese não se relaciona com a prevista no invocado dispositivo da lei civil. Segunda razão em que se busca amparo para o entendimento em exame reside no que se contém no § 5º do artigo 66 da Lei nº 4.728/65, com a redação do Decreto-lei nº 911. Ali se diz que, não bastando o produto da venda do bem para pagamento do débito, "o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado". Entende-se que essa norma restringiu a responsabilidade pelo pagamento do saldo devedor, não alcançando o fiador. Também ali peça "venia" para discordar. Como lembrou o Ministro Moreira Alves, ao julgar o RE 84.695, a regra é análoga à que, para penhor e hipoteca, se contém no artigo 767 do Código de Processo Civil. Explicita-se que "ao lado da garantia real especializada, subsiste a pessoal generalizada, comum a todas as dívidas", como observa CLÓVIS ("Código Civil Comentado" - 6ª ed. - pág. 360). De nenhum modo significa que eventual garantia fidejussória se haja de reputar extinta. Nada impede que coexistam as duas garantias. Se uma é insuficiente, lança-se mão da outra, não importando a ordem em que isso é feito. Observo, por fim, que o entendimento a que ora se pede licença para não aderir levaria ao resultado algo estranho de estimular o credor a, primeiro, exigir o pagamento do fiador em lugar de, como seria natural, valer-se da garantia representada pela alienação fiduciária." - Ocorre que, no julgamento do Recurso Especial nº 140.894-PR de que fui relator, a Segunda Seção adotou orientação a que aderi. Considerou-se que a responsabilidade dos garantes subsistiria, desde que atendido um requisito. Seria mister que a instituição financeira desse a eles ciência de que iria alienar o bem, por determinado preço, para que pudesse exercer a faculdade de, pagando o débito, sub-rogar-se na garantia, como previsto em lei. Não é realmente razoável admitir-se que a venda possa fazer-se, sem qualquer possibilidade de o fiador ou avalista interferir, cabendo-lhes, simplesmente, pagar a diferença entre

o débito e o preço obtido particularmente. - Não atendida, no caso, essa exigência, não conheço do recurso.
Ac. de 29-06-2000 DJ de 28-08-2000 (Reg. nº 1998/0043708-8) Arquivo do EMFOR, STJ/N 4507
EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 2003. Ano LV. Nº 651

EMENTA

A venda extrajudicial do bem alienado fiduciariamente não leva, por si, à extinção da responsabilidade dos garantes pelo pagamento do saldo devedor remanescente. Indispensável, entretanto, que o credor dê a eles prévia ciência de que vai alienar o bem, por determinado preço.