

Execução por quantia certa - Dívida - Consórcio de imóvel - Lei nº 5.741/71 - Inaplicabilidade - Alienação - Bem indivisível - Possibilidade - Meação do cônjuge - Reserva no produto da alienação

Ementa: Agravo de instrumento. Execução por quantia certa. Dívida contraída em virtude de contrato de participação em consórcio para a aquisição de imóvel residencial. Lei 5.741/71. Inaplicabilidade. Alienação de bem indivisível. Possibilidade. Meação do cônjuge. Preservação no produto da alienação. Recurso provido.

- As regras previstas na Lei nº 5.741/71 somente são aplicáveis aos contratos de mútuo habitacional vinculados ao SFH.

- Tratando-se de execução por quantia certa, em que se executa dívida contraída em virtude de contrato de participação em consórcio para a aquisição de um imóvel residencial, conforme cópia do contrato acostada aos autos, não se aplicam as disposições da Lei nº 5.741/71.

- Nos termos do art. 655-B do CPC, em se tratando de penhora sobre bem indivisível, a alienação deverá ocorrer sobre a totalidade do bem, sendo certo que a meação do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0024.00.047310-8/001 - Comarca de Belo Horizonte - Agravante: Rodobens Administradora de Consórcios Ltda. - Agravada: Edna Guimarães Dantas Yogi - Relator: DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Eduardo Mariné da Cunha, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2010. - Eduardo Mariné da Cunha - Relator.

Notas taquigráficas

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA - Trata-se de agravo de instrumento interposto por Rodobens Administradora de Consórcios Ltda. contra decisão proferida nos autos da ação de execução por quantia certa movida em face da agravada, em que o MM. Juiz *a quo* determinou a alienação de 50% do imóvel hipotecado, nos moldes da Lei nº 5.741/71.

Alega a agravante que, diante do instituto da alienação fiduciária, a hasta pública deverá ser realizada, seguindo os ditames do Código de Processo Civil, e não da Lei nº 5.741/71. Aduz que a referida lei somente é aplicável nos casos de financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação, não incidindo na hipótese dos autos. Afirma que a venda do imóvel deverá ser integral, reservando-se metade do produto do cônjuge.

Pugnou pela concessão do efeito suspensivo ao recurso e, quando do julgamento, o seu provimento, para determinar a alienação integral do imóvel, conforme diretrizes do Código de Processo Civil.

O agravo de instrumento foi recebido no efeito devolutivo e suspensivo (f. 146/147-TJ).

Oficiado, o MM. Juiz *a quo* informou a manutenção da decisão hostilizada (f. 155-TJ).

A agravada não apresentou contraminuta, conforme certidão de f. 156-TJ.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Cinge-se o presente agravo de instrumento à análise de decisão de f. 140-TJ, na qual o Julgador

primevo determinou a alienação de 50% do imóvel hipotecado, nos moldes da Lei nº 5.741/71.

Inicialmente, no que diz respeito à aplicação da Lei 5.741/71, entendo que ela é aplicável somente aos casos de financiamento de bens imóveis vinculados ao SFH - Sistema Financeiro de Habitação.

In casu, a agravante ajuizou ação de execução por quantia certa, na qual pretende receber valor equivalente à dívida contraída pela agravada, em razão de contrato de participação em consórcio para a aquisição de um imóvel residencial, conforme cópia de contrato de f. 27-31, não se tratando de imóveis vinculados ao SFH. Dessa maneira, a referida lei não é aplicável ao caso em tela, devendo, portanto, incidir nas disposições do Código de Processo Civil.

A propósito:

Civil e processual civil. Embargos de divergência. Mútuo hipotecário não vinculado ao sistema financeiro de habitação. Execução. Arrematação pela credora. Saldo remanescente. Não aplicação das regras previstas na Lei nº 5.741/71. Continuidade da execução. Precedentes.

1. As regras previstas na Lei nº 5.741/71 são aplicáveis somente para os contratos vinculados ao SFH. Precedentes: REsp nº 605.357/MG, Rel. Min. Teori Zavascki, Primeira Turma, unânime, DJU de 02.05.2005; REsp nº 605.456/MG, Rel.ª Min.ª Eliana Calmon, Segunda Turma, unânime, DJU de 19.09.2005; REsp nº 78.365/RS, Rel. Min. Ari Pargendler, Segunda Turma, unânime, DJU de 08.09.1997; REsp nº 421.272/PR, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, 3ª Turma, unânime, DJU de 10.03.2003; REsp nº 664.058/RS, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Quarta Turma, unânime, DJU de 06.06.2005.

2. Embargos de divergência não conhecidos (STJ - REsp 788.571/PR - Relator: Ministro José Delgado - Corte Especial - DJ de 25.09.2008).

Recurso especial. Execução de título extrajudicial. Mútuo habitacional. Sistema hipotecário. Lei nº 5.741/71. Inaplicabilidade, *in casu*. Saldo remanescente. Cobrança. Possibilidade. Recurso provido.

I - As regras previstas na Lei nº 5.741/71 somente são aplicáveis aos contratos de mútuo habitacional vinculados ao SFH, hipótese não ocorrente *in casu*.

II - Portanto, não se verifica, nos financiamentos imobiliários regidos pelo Sistema Hipotecário, obstáculo à execução, pela credora, do saldo remanescente existente após a arrematação do imóvel.

III - Recurso provido (STJ - REsp 1091318/PR - Relator: Ministro Massami Uyeda - DJ de 02.12.2008).

Civil e processual civil. Habitação. Mútuo. Sistema hipotecário. Execução. CPC. Arrematação pela credora. Saldo remanescente. Extinção. Art. 1º, Lei nº 5.741/71. Inaplicabilidade. Continuidade da execução.

I. Inaplicável o rito da Lei nº 5.741/71 à execução de mútuo vinculado ao Sistema Hipotecário.

II. Destarte, arrematado o imóvel pela credora, e verificada, ainda, a presença de saldo a seu favor, a execução segue seu curso, até a satisfação da obrigação, em conformidade com a lei instrumental civil.

III. Recurso conhecido e provido (STJ - REsp 788.571/PR - Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior - Quarta Turma - DJ de 26.03.2007).

Assim, tem razão a agravante, ao afirmar não serem aplicáveis à hipótese *sub examine* as disposições da Lei nº 5.741/71, merecendo reforma a decisão nesse tópico, para se determinar que a alienação se dê nos termos da legislação processual civil.

No que diz respeito à designação de hasta pública de apenas 50% do bem penhorado, tenho que também assiste razão à agravante.

○ art. 655-B do CPC assim dispõe:

Art. 655-B. Tratando-se de penhora em bem indivisível, a meação do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Conforme se pode inferir da cópia do auto de penhora acostado à f. 121-TJ, o imóvel a ser alienado trata-se de bem indivisível, sendo, portanto, aplicável ao caso o artigo supracitado. Desse modo, a alienação deverá ocorrer sobre a totalidade do bem, sendo certo que a meação do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Nesse sentido, entendeu o STJ em recente julgado:

Processual civil. Execução fiscal. Embargos de terceiro. Meação do cônjuge. Bem indivisível. Penhora. Possibilidade.

1. Na execução, os bens indivisíveis, de propriedade comum dos cônjuges casados no regime de comunhão de bens, podem ser levados à hasta pública, reservando-se ao cônjuge meeiro do executado a metade do preço obtido.

2. Agravo regimental provido (STJ - AgRg no Ag 1302812/SP - Relator: Ministro Herman Benjamin - Segunda Turma - DJ de 24.08.2010).

Com tais razões de decidir, dou provimento ao agravo de instrumento, para determinar que a hasta pública seja regida pelo diploma processual civil e da integralidade do imóvel se garanta a meação do cônjuge sobre o produto da alienação.

Custas, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES LUCIANO PINTO e LUCAS PEREIRA.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.