

A SÚMULA 478 DO STJ À LUZ DO JUÍZO UNIVERSAL LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Antonio Augusto Cruz Porto

Advogado. Professor da Universidade Tuiuti do Paraná. Professor da EMAP/PR. Mestre em Direito Econômico e Socioambiental pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Graduado em Direito pela Faculdade de Direito de Curitiba. Pós-graduado em Direito Civil e Empresarial pela PUC/PR e pela Escola Ministério Público do Paraná - Estado Democrático de Direito - Área de Concentração: Direito Processual Civil. Possui formação especializada em Teoria Crítica de Direitos Humanos pela Universidade Pablo de Olavide, Sevilha-Espanha.

RESUMO

Partindo de sucinta análise dos precedentes judiciais dos quais resultou a Súmula nº 478, do Superior Tribunal de Justiça, pretende-se ampliar o horizonte de aplicação do primeiro preceito dela extraído, no sentido de que, regra geral, o crédito condominial deteria intrínseca primazia em relação ao crédito hipotecário. Nesse contexto, aborda-se especificamente a hipótese em que o crédito do condomínio põe-se em confronto com o crédito hipotecário, situações nas quais há concurso de credores sobre o mesmo bem indivisível, porém com a qualificadora de o credor hipotecário estar submetido a procedimento administrativo de liquidação extrajudicial, normativamente regido pela Lei 6.024/74. Como conjectura de resolução de antinomias, pautando-se na competência universal *prima facie* do Liquidante para aferição e habilitação dos créditos incidentes sobre a Massa, propõe-se a atribuição de conceitos utilitaristas para definir, nos casos concretos, tais e quais créditos deveriam gozar de prevalência no produto da arrematação do imóvel hipotecário, considerando-se a ideia geradora de maior benefício coletivo.

Palavras-chave: Concorrência de credores; liquidação extrajudicial; competência universal.

ABSTRACT

From the brief analysis of judicial precedent resulting in the Abstract n. 478, of the Superior Court, seeks to expand the horizon of application of the first precept of it mined in the sense that as a general rule, the condominium credit deter intrinsic primacy in relation to mortgages. In this context, specifically addresses the hypothesis that the credit condo puts you in confrontation with the mortgage, there are situations in which lenders bid on the same indivisible good, but with the qualifier of the mortgagee be subjected to procedure administrative liquidation, normatively governed by Law 6.024/74. How conjecture resolution of antinomies, basing itself on universal jurisdiction Liquidator for the scouting and qualification of incidents on Massa credits, we propose the allocation of utilitarian concepts to define, in specific cases, such and such credits should enjoy prevalence in the mortgage product auction property, considering the idea of generating greater collective benefit.

Keywords: Competition from lenders; extrajudicial liquidation; universal jurisdiction.

1 CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

Não são raros os debates judiciais envolvendo a ordem classificatória de preferência dos créditos nos procedimentos concursais de credores. A importância do tema sustenta-se justamente no fato de que gradação escalonada dos credores de acordo com a natureza jurídica do crédito pode permitir que, de um lado, aquele que se encontre em posição legal de superioridade receba sua cota-parte em momento precedente àquele que reside alocado em grau inferior. Em outras palavras: ela (a ordem) vai determinar, no mais das vezes, *quem recebe e quem não recebe* nos procedimentos concursais.

A razão da relevância aumenta especialmente quando se está a tratar de montantes devidos *a* ou *por* sociedades empresárias em regime falimentar ou de liquidação extrajudicial - caso, a propósito, das instituições financeiras em situação de insolvência, que se submetem à Lei 6.024/1974 -, quando *não receber com prioridade* pode significar simplesmente *não receber*. Em tais hipóteses, sobreleva-se a proeminência do exame acerca da ordem classificatória dos credores das entidades insolventes, motivo pelo qual os doutrinadores e os Tribunais têm se ocupado corriqueiramente com o estudo da ordem preferencial de créditos nos concursos judiciais.

Dentre as inúmeras alterações levadas a crivo do Poder Judiciário, toca influência ao objeto deste estudo a aplicação do verbete estatuído pela Súmula 478, do Superior Tribunal de Justiça, que apontou ter preferência o crédito derivado das cotas condominiais em relação ao crédito de natureza hipotecária. Por meio da orientação sumulada, goza de antecedência o Condomínio na execução da contribuição não quitada pelo condômino em detrimento do credor hipotecário da unidade imobiliária autônoma em referência, cuja garantia real cede, ao menos em parte, em prol da obrigação *propter rem* que vincula o crédito condominial.

Considerando-se que os símbolos linguísticos estampados na dicção sumular não contemplam todas as hipóteses de aplicação (a extração da norma é casuística), procurar-se-á ampliar o foco do debate no intuito de avaliar *se e quando* o crédito hipotecário poderá antecipar-se ao crédito do Condomínio, notadamente nas situações envolvendo a repatriação de valores às entidades em liquidação extrajudicial, cuja recuperação do ativo objeto de garantia real servirá de alocação de recursos para o pagamento de seus respectivos credores extraconcursais (colaborativos, funcionários, prestadores de serviço etc.), os quais, em proposição aqui articulada, poderão gozar de prerrogativa extraordinária, sobrepondo-se inclusive ao próprio crédito derivado das contribuições condominiais inadimplidas.

A problemática que se intenta perscrutar é a seguinte: se a instituição financeira em regime de liquidação extrajudicial for utilizar os recursos angariados com o produto da arrematação do imóvel hipotecado para pagamento de credores com dotação classificatória excepcional - que se anteponha, *in casu*, aos créditos de natureza *propter rem* - poderá usufruir de preferência no concurso com o Condomínio?

Ainda: o fato de a Massa Liquidanda, em protesto por preferência incidental à execução do Condomínio, conseguir comprovar que a recuperação daquele ativo servirá, *in concreto*, ao pagamento do seu passivo especial e extraconcursal (por exemplo, credores acidentários trabalhistas posteriores à liquidação, remunerações devidas ao Liquidante ou a funcionários da Entidade etc.) ensejaria a possibilidade de mitigação da incidência do enunciado sumular em benefício de uma coletividade maior de credores, sob o ponto de vista do utilitarismo (maior bem-estar coletivo)? A competência universal da liquidação extrajudicial seria apta a implicar a imputação do produto da arrematação do imóvel hipoteca unicamente à Massa?

Ausente o objetivo persuasivo, o presente artigo propõe-se fundamentalmente a instaurar o debate, de modo que se o estrutura em três capítulos centrais. Inicialmente, restringe-se o campo de análise do direito preferencial fundamentalmente ao estudo semântico-finalístico da súmula nº 478, do Superior Tribunal de Justiça, circunscrevendo o panorama referencial às áreas condominial e hipotecária.

A partir desses parâmetros e limitando-se o olhar às situações envolvendo as instituições financeiras em situação de liquidação extrajudicial, intui-se ponderar se, nas conjecturadas proposições de haver utilização do produto derivado do crédito hipotecário para quitação de credores excepcionais da Massa Liquidanda, poderia o credor hipotecário preferir ao credor condominial. Ao depois, sugere-se a ideia de avaliar uma concepção utilitarista, em vista de, no caso concreto, impor-se desnudar o maior benefício coletivo na apuração da gradação da classificação da preferência em concurso de credores como critério balizador da ordenação preferencial, sem descuidar das gradações impostas pela legislação de regência.

2 RESTRIÇÃO DA ABORDAGEM: CRÉDITO CONDOMINIAL VERSUS CRÉDITO HIPOTECÁRIO, SOB A ÓTICA DA SÚMULA 478-STJ

A origem histórico-jurídica do enunciado nº 478 do Superior Tribunal de Justiça advém da pacificação jurisprudencial a respeito da precedência do crédito condominial em relação ao credor hipotecário, nas hipóteses em que se observe a existência de concurso especial de credores no caso concreto.

Comumente essa questão foi posta à análise do Poder Judiciário, circunscrevendo, no mais das vezes, à seguinte quadratura fática - ora conjecturada como pano de fundo: (i) o proprietário de determinada unidade

imobiliária em condomínio (edilício ou horizontal) descumpre um de seus deveres legais²¹, consubstanciado no adimplemento das contribuições financeiras para fazer frente às despesas do Condomínio, na proporção de sua fração ideal ou dentro daquilo que previamente estipulou a respectiva Convenção; (ii) o Condomínio, exercendo a capacidade judicial que lhe é outorgada pelo artigo 12, inciso IX, do Código de Processo Civil, inicia a demanda pela cobrança das cotas em atraso, constringindo por meio de penhora, lavrada em fase de cumprimento da sentença, a unidade imobiliária do condômino-devedor; (iii) ato contínuo, em cumprimento ao disposto no artigo 698, do Código de Processo Civil, intima-se o credor com garantia real hipotecária - que não é parte no processo, mas que conserva sobre o bem um dos feixes de faculdades do proprietário -, dando-lhe a oportunidade de protestar pela preferência do seu crédito no concurso então inaugurado; (iv) posteriormente, instaurado o concurso especial de credores, passa-se ao debate acerca da gradação preferencial dos créditos de acordo com a sua respetiva natureza jurídica, já que inexiste, *a priori*, discussão a respeito da ordem das prelações (penhoras), restringindo-se a apuração judicial unicamente sobre os direitos *in natura* de preferência dos credores, nos termos indicados no artigo 712²², do Código de Processo Civil.

Araken de Assis, a propósito, aborda esta espécie de concurso especial de credores a partir de dois pressupostos fundamentais: “a pluralidade de gravames (penhoras simultâneas ou sucessivas sobre idêntico bem, ou penhora(s) sobre bem gravado com direito real de garantia), e, conseqüentemente, concorrência de credores; e a presumida solvência do executado”.²³ Denota-se, portanto, a existência de dois fatores importantes

²¹ Art. 1.336, do Código Civil: São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

²² Artigo 712, do Código de Processo Civil: “Os credores formularão as suas pretensões, requerendo as provas que irão produzir em audiência; mas a disputa entre eles versará unicamente sobre o direito de preferência e a anterioridade da penhora.”

²³ ASSIS, Araken de. **Concurso Especial de Credores no CPC**. São Paulo: RT, 2003. p. 152.

para a aferição da relação concorrencial de credores: um, de natureza objetiva, se consubstancia no pluralismo de constrições sobre determinada unidade imobiliária; e, o segundo elemento, de natureza subjetiva, caracteriza-se pela pressuposta solvabilidade do devedor-executado²⁴.

À primeira vista, portanto, quando existirem sucessivas penhoras recaindo sobre o mesmo bem imóvel, regra geral estabelece-se a graduação da preferência pela ordem cronológica da constrição²⁵, salvo se houver título conferindo antecedência legal a um dos credores, adotando-se, em nosso sistema, o princípio *prior tempore potior jure* em relação à execução singular.²⁶

Vale lembrar que o ato processual de que deriva a penhora é manifesto individualizador dos bens do devedor, cujo patrimônio serve à garantia da solvabilidade dos débitos contraídos no mercado. É assim que, “com a penhora, particulariza-se, dentre os bens que compõem o patrimônio do executado, aquele sobre o qual recairão os atos de expropriação, realizados com a finalidade de satisfazer o direito do exequente”²⁷.

Nessa quadratura, o Superior Tribunal de Justiça, ao deflagrar interpretação aos dispositivos legais pertinentes à espécie - notadamente a

²⁴ Este segundo requisito guarda relevância extrema porquanto, uma vez insolvente o devedor, haverá instauração de concurso de credores perante o juízo universal da falência, para o qual deverão seguir todos os credores do falido.

²⁵ Símile hipótese também pode ser verificada, em simetria, quando existir execução individual do credor hipotecário tramitando em paralelo à demanda proposta pelo Condomínio, situação na qual ambas as penhoras podem recair sobre a mesma unidade imobiliária, implicando então o concurso de credores em busca de um mesmo bem imóvel, individualizado pelas constrições processuais cumuladas.

²⁶ “No direito brasileiro, adotou-se, em relação à execução singular, o princípio *prior tempore potior jure*, em oposição ao princípio da *par conditio creditorum*. Diante disso, tem preferência o credor em cuja ação de execução se realizar em primeiro lugar a penhora sobre o bem do executado. A penhora, assim, cria, para o exequente, perante os demais credores quirografários, direito de preferência sobre o produto da alienação do bem penhorado (arts. 612, 613 e 712 do CPC), salvo se houver título legal à preferência (art. 711 do CPC).” MEDINA, José Miguel Garcia. **Processo civil moderno**: processo de Execução e Cumprimento de Sentença. v. 3. 3. ed. São Paulo: RT, 2013. p. 147.

²⁷ MEDINA, op. cit., p. 147.

circunscrição fático-processual delineada pelo artigo 711,²⁸ do Código de Processo Civil -, ponderou que o crédito condominial detém intrínseca primazia ao crédito hipotecário, independentemente da ordem das prelações e a despeito da existência do título legal ensejador da garantia real imobiliária. Da estratificação da jurisprudência resultou o verbete sumulado.

Assim, elencou-se como motivo jurídico da prevalência a natureza *propter rem*: o crédito condominial tem vinculação à coisa e não à pessoa do proprietário, tanto por isso segue a respectiva unidade independentemente da relação anterior na qual se formou. O liame é do Condomínio com a coisa e não com o dono da coisa, sobrelevando aspecto funcional das cotas condominiais dirigidas à guarda e conservação da bem imóvel.

Há, sem dúvida, certa dose de consequencialismo no direcionamento do produto da arrematação imobiliária, ao passo que, segundo se denota dos argumentos traçados como linha-base das decisões judiciais, a conservação do imóvel resulta na preservação da própria garantia do credor hipotecário²⁹, quando não implicará, às vezes, elevação do importe qualitativo do bem no mercado imobiliário, sobrelevando o valor de avaliação da coisa por conta da repatriação de quantia voltada à manutenção do imóvel. O contrário também se tornaria verdade: caso o condomínio deixe de recuperar a cota-parte em benefício do crédito hipotecário, importará certamente na diminuição dos recursos condominiais destinados à preservação do imóvel, minorando, em consequência, seu valor de mercado.

Costumeiramente, portanto, adotou-se como razão de decidir a ideia de que as “quotas de condomínio dizem respeito à conservação do imóvel, sendo

²⁸ Artigo 711, do Código de Processo Civil: “Concorrendo vários credores, o dinheiro ser-lhes-á distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas prelações; não havendo título legal à preferência, receberá em primeiro lugar o credor que promoveu a execução, cabendo aos demais concorrentes direito sobre a importância restante, observada a anterioridade de cada penhora.”

²⁹ Eis o posicionamento jurisprudencial: “As quotas de condomínio dizem respeito à conservação do imóvel, sendo indispensáveis à integridade do próprio crédito hipotecário, inevitavelmente depreciado se a garantia perder parte do seu valor; pagamento preferencial, nesse contexto, das quotas de condomínio”. (REsp 208.896/RS, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/11/2002, DJ 19/12/2002, p. 361).

indispensáveis à integridade do próprio crédito hipotecário, inevitavelmente depreciado se a garantia perder parte do seu valor; pagamento preferencial, nesse contexto, das quotas de condomínio”³⁰. A partir dessa interpretação, excertada, como todas, necessariamente diante de um caso concreto, o Superior Tribunal de Justiça e os demais órgãos do Poder Judiciário passaram a encampá-la verticalmente, a despeito da coerência e da interpretação das variadas conjunturas fático-processuais que se punham a crivo.

Utilizou-se o verbete sumular, como se disposição legal fosse, à revelia da interpretação adequada e coerente aos novos conflitos que surgiam, com a preocupação pura de se buscar um conceito primordial fundante que contivesse todas as hipóteses de aplicação, solapando, nas palavras de Lenio Streck, “o elemento hermenêutico que se manifesta em toda a experiência jurídica. Vale dizer, não há manifestação jurídica que não seja, desde sempre, interpretativa”³¹.

A súmula, como sói ocorrer em situações fático-processuais corriqueiras, desvinculou-se dos casos concretos que a originaram e, desde aí, passou a vigorar sozinha, como enunciado pré-formatado, de conteúdo simbólico-normativo, amplo e geral e de caráter formal e abstrato, tal como se disposição legal emanada do Poder Legislativo tratasse.

Convém, assim, ponderar a necessidade de afastamento do verbete sumulado quando a quadratura fática impelir novos anseios às partes litigantes, não emoldurados previamente na dicção enunciativa jurisprudencial. Traz-se analogamente³², como importante regra de avaliação judicial extraída do sistema jurídico derivado da *common law*, o afastamento

³⁰ REsp nº 208.896/RS, Relator o Ministro Ari Pargendler, DJ de 19/12/02; no mesmo sentido: REsp nº 67.701/RS, Relator o Ministro Costa Leite, DJ de 16/6/97.

³¹ STRECK, Lenio Luiz; ABOUD, Georges. **O que é isto:** o precedente judicial e as súmulas vinculantes? Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2013. p. 101.

³² Não se desconhece a imanente diferença entre as súmulas e os precedentes derivados do *common law*. As hipóteses de afastamento do preceito sumular são propostas apenas como medida de argumentação do intérprete para, no caso concreto, identificar contornos fáticos que permitam a não incidência do preceito sumulado.

do precedente por meio de técnicas argumentativas fundamentadas e contrastadas a partir da análise conjuntural do caso concreto. Portanto, por meio do chamado *ônus da argumentação*, na técnica de afastamento dos precedentes, o juiz pode solapar a utilização dos julgados anteriores por meio do *distinguishing* e do *overruling*. Na primeira hipótese, evidenciam-se as semelhanças e as dissonâncias fáticas que diferenciam os casos contrastados, permitindo, assim, a segunda hipótese, consistente na rejeição da solução do encontrada no precedente pela possibilidade de, em se adotando, implicar resultado jurídico injusto.³³

Porém, como bem anotam os doutrinadores que primam pela coerência e integridade do Direito, na linha do prescrito por Ronald Dworkin, há de ser avaliada a efetiva *ratio decidendi*³⁴ ensejadora do pressuposto sumular, ou seja, impescinde perscrutar e identificar qual é a efetiva razão jurídica da qual derivou o resultado do julgamento. Com base nisso, apoiando-se naquilo que os julgadores ponderaram a respeito dos casos concretos, poder-se-á atribuir novo(s) sentido(s) ao verbete sumular, desmistificando a ideia de que o texto por si só conteria a essência da aplicação do direito, quando a verdade é a de que é da interpretação casuística que se extrai o conteúdo semântico-jurídico do texto legal.³⁵

³³ Ibidem, p. 112.

³⁴ A *ratio decidendi* “configura o enunciado jurídico a partir do qual é decidido o caso concreto. Em suma, ela é a regra jurídica utilizada pelo Judiciário para justificar a decisão do caso. Todavia, ela não é uma regra jurídica que pode ser considerada por si só, ou seja, se ela for encarada isoladamente, ela deixará de ser *ratio decidendi*, uma vez que a *ratio decidendi* deve, obrigatoriamente, ser analisada em correspondência com a questão fático-jurídica (caso concreto) que ela solucionou”. Ibidem, p. 43.

³⁵ Segundo pondera Eros Roberto Grau, o Direito é um fenômeno alográfico, porquanto o texto legal apenas ganha completude a partir da extração, pelo intérprete autêntico, de seu conteúdo normativo: “O texto, preceito, enunciado normativo é alográfico. Não se completa no sentido nele impresso pelo legislador. A ‘completude’ do texto somente é realizada quando o sentido por ele expressa é produzido, como nova forma de expressão, pelo intérprete. Mas o ‘sentido expressado pelo texto’ já é algo novo distinto do texto. É a norma. (...). A interpretação do direito opera a mediação entre o caráter geral do texto normativo e sua aplicação particular: isto é, opera a sua inserção na vida”. GRAU, Eros Roberto. **Ensaio e discurso sobre a interpretação/aplicação do direito**. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2009. p. 83.

Por assim dizer, o juiz, ao deparar-se com circunstância fática não necessariamente enquadrada nas linhas-mestras que deram origem à formação sumular, pode - e deve, porque não vinculativo - afastar motivadamente a adstrição do caso à súmula e criar, fundamentadamente, outra sugestão resolutiva.

Nesse sentido, antepõe-se a utilização do critério definido pelo *juízo universal da liquidação extrajudicial* como instrumento balizador da aplicação da súmula nº 478 do Superior Tribunal de Justiça, especialmente nas situações em que se defrontar com a existência de crédito hipotecário pertencente a entidades bancárias sob regime especial de intervenção estatal, cujo procedimento de realização do ativo implica o pagamento de uma indistinta universalidade de credores, obedecendo-se a *par conditio creditorum*.

3 O CRÉDITO HIPOTECÁRIO DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL E O PAGAMENTO DOS CREDITORES

O concurso de credores pode ser estabelecido de diversas formas. Como panorama genérico, porém, conota-se-o à existência de uma pluralidade de credores em relação a um mesmo devedor, podendo, em suposição, configurar-se pela multiplicidade de penhoras incidentes sobre um único bem imóvel, por exemplo.

Para resolução dessa ambivalência paralela de credores, a legislação indica alguns critérios balizadores, ora convergindo à análise acerca da natureza do crédito submetido à prevalência (sentido material), ora avaliando cronologicamente o momento em que o exercício do direito de crédito resultou a individualização do bem objeto da concorrência, no âmbito da prelação das penhoras (sentido formal).

No regime falimentar, porém, à vista da especial situação na qual se encontra o devedor, a legislação pressupõe que o recebimento de valores respeite a formação de um quadro geral de credores, obedecendo-se a uma ordem escalonada de créditos como forma de equalizar ordeiramente o recebimento dos montantes pelos credores. Desta forma, instaurado o procedimento falimentar, passa-se à fase de realização do ativo da Entidade como anteposto ao pagamento do passivo, seguindo-se uma hermética ordem de pagamento.

Nesse aspecto, referenciando-se essencialmente as hipóteses em que o devedor se encontra em situação especial de regime falimentar - ou de liquidação extrajudicial, *in casu* -, a depender da origem formativa da relação material cristalizada entre os sujeitos, a Lei de Falências e Recuperação categoriza a classificação dos créditos, nos termos do artigo 83, na seguinte hierarquização: (i) créditos derivados da legislação do trabalho, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, e os decorrentes de acidentes de trabalho; (ii) créditos com garantia real até o limite do valor do bem gravado; (iii) créditos tributários, independentemente da sua natureza e tempo de constituição, excetuadas as multas tributárias; (iv) créditos com privilégio especial; (v) créditos com privilégio geral; (vi) créditos quirografários; (vii) as multas contratuais e as penas pecuniárias por infração das leis penais ou administrativas, inclusive as multas tributárias; e (viii) créditos subordinados.

Há créditos que, por expressa previsão legal, conservam natureza de extraconcursais, ou seja, independem da disputa plural entre os demais credores por guardarem distinção imanente. São eles os indicados no artigo 84 da Lei 11.101/2005, admitindo-se a não concorrência com os demais credores os casos de: (i) remunerações devidas ao administrador judicial e seus auxiliares, e créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho relativos a serviços prestados após a decretação da

falência; (ii) quantias fornecidas à Massa pelos credores; (iii) despesas com arrecadação, administração, realização do ativo e distribuição do seu produto, bem como custas do processo de falência; (iv) custas judiciais relativas às ações e execuções em que a Massa Falida tenha sido vencida; e (v) obrigações resultantes de atos jurídicos válidos praticados durante a recuperação judicial, nos termos do artigo 67 da Lei 11.101/2005, ou após a decretação da falência, e tributos relativos a fatos geradores ocorridos após a decretação da falência, respeitada a ordem estabelecida no artigo 83 da Lei Falimentar.

Em resumo, são considerados extraconcursais os montantes concernentes ao pagamento aos créditos dirigidos à administração do procedimento falimentar (pósteros, portanto, à decretação do regime concursal), por serviços prestados à Massa ou por despesas decorrentes destes serviços³⁶.

Por outro lado, inexistindo relação prévia entre os concorrentes e o devedor, bem assim não havendo regime falimentar instaurado, a ordem de recebimento dos valores individuais garantidos por um único bem dependerá, regra geral, da prelação das penhoras, ou seja, do momento de averbação da constrição sobre o bem objeto de concurso. Vigem, aqui, o princípio da publicização do ato, garantindo os efeitos jurídicos decorrentes da antecedência na ordem cronológica das constrições. Casos há, porém, em que o critério balizador da preferência do recebimento verte-se à análise acerca da natureza do próprio crédito, sendo este o indicativo prevalente para fins de outorgar ao crédito condominial proeminência em relação ao crédito hipotecário, independentemente das características próprias do regime jurídico da hipoteca.³⁷

³⁶ BEZERRA FILHO, Manoel Justino. **Nova lei de recuperação e falências comentada**. 3. ed. São Paulo: RT, 2005. p. 211.

³⁷ Em clássica lição doutrinária: “A hipoteca é o direito real de garantia em virtude da qual um bem imóvel, que continua em poder do devedor, assegura do credor, precipuamente, o

Como preceito principiológico da própria constituição e configuração do instituto, “a finalidade da hipoteca é atingida pelo direito do credor de penhorar o bem gravado, seja quem for seu detentor por qualquer título, e promover sua venda judicial, para se pagar, com preferência sobre outros credores”³⁸. Desta forma, tratando-se a hipoteca de direito real de garantia ao credor, recainte sobre bem imóvel do devedor (ou de terceiro que assim assegure o cumprimento da obrigação principal), acautela-se-o no sentido de que, não quitada a dívida no prazo e nas condições previamente ajustadas, faculta-se-lhe a expropriação do imóvel hipotecado. Assim, “não paga a dívida, cabe ao credor o direito de excutir o bem dado em garantia, para com o produto apurado em praça pagar-se, preferentemente e com exclusão dos outros credores, que só terão direito às sobras, se houver”³⁹.

Para o credor, de outra ponta, também se afigura um importante mecanismo de mitigação de riscos, na medida em que, havendo inadimplência na relação negocial, poderia expropriar a garantia hipotecária, inclusive mediante adjudicação⁴⁰, sobrelevando a possibilidade de satisfação do crédito. Trata-se, pois, de relevante instrumento jurídico-econômico para diminuir os custos de transação e para potencializar a fonte de recuperação do credor.

pagamento de uma dívida. Para o credor é direito provido de sequela e preferência. Para o devedor, ônus real. Para assegurar plena e eficazmente o pagamento da dívida, a hipoteca é considerada indivisível. Significa a indivisibilidade que o ônus real grava a coisa na sua totalidade e em todas as suas partes, pouco importando que seja dividida ou que a dívida seja amortizada”. GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1976. p. 373.

³⁸ Ibidem, p. 374.

³⁹ RODRIGUES, Silvio. **Direito das Coisas**. v. 5. São Paulo: Saraiva: 2002. p. 390.

⁴⁰ “Na adjudicação feita pelo exequente, como regra, não há conversão do bem em dinheiro, pelo que não há falar em depósito em dinheiro (como ocorre na alienação iniciativa particular ou arrematação). Excepcionalmente, o adjudicante tem de depositar o preço, quando houver terceiro com direito de preferência sobre o produto da expropriação. Ilustrativamente: adjudicação requerida pelo cônjuge do executado, existência de credor privilegiado (ex.: hipotecário) ou preferencial (ex.: credor com penhora realizada anteriormente)”. “Permite-se a adjudicação de qualquer bem, e não apenas de imóvel, como constava do texto revogado. Elimina-se, dessa forma, a discussão que havia a respeito da possibilidade de adjudicação de coisas móveis”. SHIMURA, Sérgio. A expropriação na execução por quantia certa. In: BUENO, Cassio Scarpinella; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (Coord.). **Aspectos polêmicos da nova execução**. São Paulo: RT, 2008. p. 476-496. p. 479.

Não obstante isso, como regra sumulada, o título de constituição da hipoteca deve ceder ao crédito oriundo de natureza condominial, ante a natureza *propter rem* da cota devida ao condomínio, nos termos da ponderação traçada em tópico precedente.

Pois bem. Referida propensão merece cuidadosa análise casuística, sobretudo nas hipóteses em que o credor hipotecário for instituição financeira sob regime de liquidação extrajudicial, espaço excepcional em que, ela própria, poderá encampar posição de credora hipotecária e de devedora de uma universalidade de credores, detendo estes, mais das vezes, posição igualmente especial na ordem de gradação de recebimento dos seus respectivos créditos.

A liquidação extrajudicial de instituições financeiras rege-se, como dito, pela Lei 6.024/74, aplicando-se-lhe subsidiariamente os preceitos insculpidos na Lei 11.101/2005, como, por exemplo, a gradação classificatória dos créditos. Trata-se a liquidação extrajudicial, conceitualmente, de procedimento administrativo instaurado pelo Banco Central do Brasil - autarquia federal *sui generis*, criada a partir da Lei 4.595/64 - visando a retirar do mercado financeiro aquelas entidades financeiras que não possuírem específicas e peculiares condições de nele operar naturalmente, à vista de inúmeras situações fático-jurídicas avaliadas pelo órgão supervisor do Sistema Financeiro Nacional.⁴¹

⁴¹ Segundo dispõe o artigo 15, inciso I, da Lei 6.024/74, cabe ao Banco Central decretar *ex officio* a liquidação extrajudicial nas seguintes hipóteses: (i) em razão de ocorrências que comprometam sua situação econômica ou financeira especialmente quando deixar de satisfazer, com pontualidade, seus compromissos ou quando se caracterizar qualquer dos motivos que autorizem a declaração de falência; (ii) quando a administração violar gravemente as normas legais e estatutárias que disciplinam a atividade da instituição bem como as determinações do Conselho Monetário Nacional ou do Banco Central do Brasil, no uso de suas atribuições legais; (iii) quando a instituição sofrer prejuízo que sujeite a risco anormal seus credores quirografários; ou, ainda, (iv) quando, cassada a autorização para funcionar, a instituição não iniciar, nos 90 (noventa) dias seguintes, sua liquidação ordinária, ou quando, iniciada esta, verificar o Banco Central do Brasil que a morosidade de sua administração pode acarretar prejuízos para os credores.

Da exegese legal, extrai-se que a liquidação extrajudicial “constitui uma forma de extinção da empresa determinada pelo Estado *ex officio*, ou a requerimento dela própria, quando ocorrerem graves indícios ou evidência de insolvência ou quando lhe for cassada a autorização para funcionar”⁴². Objetiva, assim, a extinção da sociedade empresária, solapando-a do mundo jurídico após a apuração dos ativos e o pagamento do passivo da Massa liquidanda⁴³. Realce-se que o escopo é a finalização da sociedade, mas a liquidação, por si só, não tem esse condão precípua, mormente porquanto norteia a interrupção das atividades da instituição financeira em crise, não importando na “extinção da pessoa jurídica, até porque, se cessada a liquidação, poderá a empresa prosseguir nas suas atividades econômicas normais”⁴⁴, desde que visualizadas reais condições para tanto.

No entanto, não se vislumbrando as condições de possibilidade necessárias à manutenção da instituição financeira no mercado bancário, a liquidação extrajudicial volta-se prioritariamente à realização de todo ativo da sociedade, focando, posteriormente à reunião do capital societário, no pagamento de seu passivo, adstringindo-se, no particular, à ordem classificatória de créditos prevista no artigo 83 da Lei 11.101/2005.

Destarte, na visão de Rubens Requião, a liquidação afigura-se “um sucedâneo administrativo da falência”⁴⁵ e, sendo a ela congênere, confluem-se alguns procedimentos e aplicam-se subsidiariamente os preceitos da

⁴² REQUIÃO, Rubens. **Curso de direito falimentar**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 1995. p. 202.

⁴³ Mauro Rodrigues Penteado aponta que o termo liquidação referencia o estado jurídico da sociedade sobrevivendo à sua dissolução, assim como também se o permite usá-lo como sinônimo do procedimento instaurado, voluntária ou judicialmente, visando à realização de seu ativo para pagamento do passivo social. PENTEADO, Mauro Rodrigues. **Dissolução e liquidação das sociedades**. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 73.

⁴⁴ TZIRULNIK, Luiz. **Intervenção e liquidação extrajudicial das instituições financeiras**. 3. ed. São Paulo: RT, 2005. p. 66.

⁴⁵ REQUIÃO, op. cit., p. 233.

legislação falimentar⁴⁶, equiparando-se o Liquidante ao síndico (atual administrador judicial da falência) e o Banco Central ao juiz da falência.⁴⁷

Nesse sentido, a função do Liquidante da instituição em insolvência é promover a recuperação dos ativos da Massa, tanto mediante procedimentos administrativos, quanto pela via judicial, competindo-lhe ultimar os negócios pendentes e, a qualquer tempo, onerar ou alienar seus bens, conforme dispõe o artigo 16 da Lei 6.024/74⁴⁸. Dentre os ativos bancários a serem recuperados, por certo, um dos mais relevantes é aquele derivado das garantias hipotecárias constituídas para salvaguardar as mais variadas operações de financiamento bancário, realizadas logicamente antes da instauração do procedimento liquidatório.

Sob esta premissa, em rápida leitura à dicção sumular, poder-se-ia conjecturar que o Banco em liquidação, ao promover os atos judiciais objetivando a expropriação da hipoteca incidente sobre o imóvel, tenderia a perdê-la, ao menos em parte, em benefício do credor condominial, a par da aplicação indistinta da súmula 478 do Superior Tribunal de Justiça. Em tais hipóteses - equívocas, adiante-se - admitir-se-ia repatriar à instituição bancária liquidanda apenas o saldo remanescente derivado do produto da arrematação, deduzidos anteriormente o próprio crédito do Condomínio, ao qual se somam as despesas processuais, os honorários advocatícios e demais consectários da demanda judicial respectiva.

⁴⁶ No entanto, “não há como equiparar a liquidação extrajudicial com a falência, ou com um procedimento administrativo com características de concurso universal, face à tutela que o Estado exerce sobre a instituição financeira, que a subtrai da lei comum através do decreto de liquidação extrajudicial e assim a elimina do mercado, instaurando um procedimento administrativo de liquidação forçada”. TOSETTI, Gian Maria. Da intervenção nas instituições financeiras sob a égide da Lei 6.024/74. *Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico, Financeiro*. São Paulo: RT, 1981, nova série, ano XX, nº 41, p. 74-91, jan./mar. 1981. p. 80.

⁴⁷ Reitere-se, contudo, serem institutos distintos e não excludentes a liquidação extrajudicial e a falência.

⁴⁸ Artigo 16: “A liquidação extrajudicial será executada por liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil, com amplos poderes de administração e liquidação, especialmente os de verificação e classificação dos créditos, podendo nomear e demitir funcionários, fixando-lhes os vencimentos, outorgar e cassar mandatos, propor ações e representar a massa em Juízo ou fora dele.”

Contudo, ao proceder-se à acurada leitura dos comandos normativos pertinentes à concorrência de credores no regime falimentar - ou de liquidação extrajudicial, ao qual se lhe aplicam suas regras - denotar-se-á a absoluta impossibilidade de o Condomínio simplesmente sub-rogar-se nos direitos creditórios derivados do produto da arrematação do imóvel hipotecado, fundamentalmente nas hipóteses em que o credor hipotecário estiver submetido ao regime especial de liquidação extrajudicial.

Doravante, nesse contexto, estabelecer-se-ão os nortes de análise dos preceitos normativos aplicáveis ao concurso de credores de entidades liquidandas à luz da ideia do *juízo universal*, indicado analogamente no artigo 762 do Código de Processo Civil, como medida equalizadora da disputa pela primazia entre o crédito condominial e o crédito hipotecário.

4 COMPETÊNCIA UNIVERSAL DA LIQUIDAÇÃO COMO CRITÉRIO PARA ORDENAÇÃO DA PREFERÊNCIA

O procedimento administrativo de liquidação extrajudicial concentra em seu bojo a reunião de todos os credores da Entidade liquidanda, os quais deverão proceder à habilitação dos seus respectivos créditos junto ao Liquidante, nos termos do artigo 22 da Lei 6.024/74.⁴⁹

Muito embora não se exclua do Poder Judiciário eventuais debates a respeito da natureza, classificação ou valor do crédito habilitado⁵⁰, fato é que compete ao Liquidante - e, posteriormente, em sede recursal ao Banco Central - avaliar e julgar administrativamente os montantes habilitados, formando-se assim o quadro geral de credores da instituição em liquidação. A ordem de gradação, como já visto, deverá obedecer ao que dispõe a Lei

⁴⁹ “Se determinado o prosseguimento da liquidação extrajudicial o Liquidante fará publicar, no Diário Oficial da União e em jornal de grande circulação do local da sede da Entidade, aviso aos credores para que declarem os respectivos créditos, dispensados desta formalidade os credores por depósitos ou por letras de câmbio de aceite da instituição financeira liquidanda”.

⁵⁰ Conforme dispõe artigo 27 da Lei 6.024/74.

11.101/2005, porquanto aplicável subsidiariamente à Lei de Liquidação Extrajudicial.

Desta forma, a despeito de não haver, ainda, declaração judicial de insolvência⁵¹, o juízo administrativo da liquidação extrajudicial, sob vigília do Banco Central, é o campo competente para realizar a reunião escalonada dos credores da Massa, analogamente ao que preceitua o artigo 762 do Código de Processo Civil. Não sem razão, a propósito, a lei de liquidação extrajudicial determina a suspensão de todas as ações e execuções movidas em desfavor da Massa⁵², de modo a priorizar a habilitação administrativa e em bloco de todos os credores da instituição, a viabilizar a gestão unilateral dos respectivos pagamentos.

Na conjuntura proposta, desvelam-se dois pressupostos fundamentais à análise do tema delineado: (i) encetado o procedimento de liquidação, deve o Liquidante promover a realização do ativo da Massa para, ao depois, efetuar o pagamento do passivo, em consonância ao Princípio da *par conditio creditorum*; e (ii) todos os credores da Entidade em liquidação devem proceder à habilitação dos seus respectivos créditos perante a Massa, a fim de equalizar-se o quadro geral de credores, seguindo os ditames do artigo 83 da Lei 11.101/2005.

Pois bem. Dentre os ativos da Massa a serem recuperados por meio de ações do Liquidante, agindo em nome da sociedade liquidanda, estão por certo aqueles derivados de título contratual constituidor de garantia hipotecária, cuja repatriação poderá ocorrer tanto por meio ação judicial própria engendrada pela Massa, quanto incidentalmente pela via do protesto judicial em concurso de credores, nos termos do artigo 698 do Código de Processo Civil.

⁵¹ Termo ao qual se refere o artigo 762-CPC: “Ao juízo da insolvência concorrerão todos os credores do devedor comum”.

⁵² Artigo 18 da Lei 6.024/74.

Ademais, os valores recuperados pela Massa Liquidanda deverão compor o montante indivisível de bens da sociedade sob regime especial para, somente após a realização de todo ativo, suceder-se o pagamento do respectivo passivo. Há, pois, de ser preservada a universalidade de credores da Massa liquidanda, cujas habilitações vão sendo paulatinamente concretizadas no decorrer do procedimento administrativo, de modo que todas as quantias incorporadas à Massa deverão ser resguardadas à quitação escalonada dos débitos, às ordens do Liquidante.

Por conta disso, é inegável a impossibilidade de, no concurso de credores hipotecário e condominial, verter-se automaticamente a este último o produto originário da arrematação do imóvel nas hipóteses em que existe regime especial de liquidação extrajudicial de instituição financeira. É que, intuindo preservar a coletividade de credores da Massa, impõe-se a vinculação de todo seu ativo à formação de um extenso repositório de valores que servirão, ao fim e ao cabo, ao pagamento de valores unicamente no bojo do procedimento administrativo liquidatório. Há o que se chama de *vis attractiva* inexorável e indivisível.

Admitir-se, ao contrário, a recepção pelo Condomínio de sua quota parte ato contínuo ao levantamento do produto da arrematação, antes da habilitação perante a Massa e antes da aferição dos demais créditos pelo Liquidante, resultaria manifesta subversão à ordem de pagamentos insculpida na Lei Falimentar, à qual necessariamente deve-se obedecer, a par da vinculação ao *juízo universal* (administrativo) da liquidação extrajudicial. A tanto se conclui pois, *prima facie*, apenas o Liquidante detém a privativa competência para analisar e avaliar as habilitações de crédito e proceder à realização do quadro geral de credores, dentro do qual estarão colacionados todos os montantes devidos pela sociedade empresária em regime especial.

A ótica, portanto, é visivelmente *utilitarista*, voltada à satisfação e ao benefício da universalidade de credores em detrimento do adimplemento sub-rogatório de apenas um deles.

A despeito de haver avaliado o tema com foco na legislação falimentar anterior (Decreto-Lei 7.661/45), o Superior Tribunal de Justiça teve oportunidade de manifestar-se sobre situação fática semelhante. A *ratio decidendi* extraída do conteúdo decisório pode ser facilmente identificada e correlacionada ao tema objeto deste estudo, especialmente no sentido de ser direcionado à Massa o produto da alienação do imóvel hipotecado, vedando-se a sub-rogação do Condomínio.

Eis a ponderação judicial: “Apesar de as cotas condominiais classificarem-se como encargos da Massa e, por isso, devam ser pagas de imediato; o produto da arrematação do imóvel que originou o débito condominial não pode reverter automaticamente, isto é, por sub-rogação, para o seu pagamento, pois antes dos encargos da massa devem ser pagos os créditos acidentários, trabalhistas e fiscais”⁵³. Malgrado o Decreto-Lei anterior tenha previsto expressamente a prioridade de alguns créditos em detrimento dos chamados encargos da massa, a lógica jurídica do *decisum* remanesce: não se pode direcionar o produto da alienação do imóvel diretamente ao Condomínio, porquanto a competência universal do juízo falimentar atrai para si todos os créditos devidos à Massa, sem exceção.

Não obstante os importes devidos ao Condomínio detenham característica de serem encargos da Massa, acoplando-se à descrição do artigo 84, inciso III, da Lei de Falências e Recuperação, há de ser preservar a coletividade de credores e a igualdade no recebimento dos créditos, inclusive daqueles nominados extraconcursais. É, destarte, de responsabilidade do Liquidante proceder à correta depuração dos valores recebidos e devidos pela

⁵³ REsp 709497/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/09/2006, DJ 09/10/2006, p. 287.

Entidade, bem como prover os respectivos pagamentos segundo as forças financeiras da Massa e disponibilidades em caixa, tanto no que diz respeito à quitação de despesas cotidianas (alheias ao concurso ordinário de credores), quanto no concernente aos créditos já habilitados e inscritos no Quadro Geral de Credores.

Com efeito, ainda, há de se considerar a inexistência de hierarquia formal entre as hipóteses consagradas como encargos da Massa, expressamente descritas no artigo 84 da Lei 11.101/2005. A legislação, a propósito, embora tenha apontado algumas situações casuísticas específicas como referenciais do que seriam os chamados encargos extraconcursais, deixou outras abertas e abstratas, somente passíveis de aferição caso se observe a realidade fática e operacional da Liquidação.

Exemplificativamente: o inciso III do artigo 84 adverte que as despesas com arrecadação, administração, realização do ativo e distribuição do seu produto, bem como custas do processo de falência seriam despesas extraconcursais, não sujeitas a rateio. Porém, quais hipóteses casuísticas se amoldam a essa cláusula legal? As dívidas condominiais poderiam se encaixar, mas e os honorários do advogado do Condomínio, cujo crédito é somado ao valor principal da taxa condominial? Caso se admita a inclusão total das despesas condominiais juntamente com os honorários, não se estaria a vilipendiar a *par conditio creditorum*, na medida em que todos os demais honorários devidos pela Massa haveriam de ser habilitados perante o Liquidante?

Ademais, se não há hierarquia formal entre os débitos extraconcursais, a quem compete, de acordo com as forças da Massa, realizar as operações diárias de quitação e adimplemento dessas obrigações, inclusive, por exemplo, as remunerações devidas aos auxiliares do Liquidante (ou do Administrador Judicial, no caso da falência), os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho relativos a

serviços prestados após a decretação da falência (artigo 84, inciso I, da LFR), ou mesmo as custas judiciais relativas às ações e execuções em que a massa falida tenha sido vencida (artigo 84, inciso IV, da LFR)? A competência administrativa universal da liquidação extrajudicial responde, *primo icto oculi*, à pergunta.

Divisa-se, pois, a seguinte conjectura: há dois débitos de natureza extraconcursal para serem quitados, ambos em valores idênticos e razoavelmente elevados. O primeiro refere-se a uma dívida condominial, constituída em momento anterior à arrematação do imóvel em praxeamento judicial, mas incorporada à coisa ante a natureza *propter rem*. O produto da alienação do imóvel hipotecado à instituição financeira em liquidação extrajudicial servirá, uma vez arrecadado pela Massa, para pagamento de débitos acidentários ou trabalhistas constituídos em momento posterior à decretação do regime especial.

O Condomínio, muito embora alegue a natureza extraconcursal de seu crédito, certamente detém outras fontes de receitas, notadamente derivadas das cotas condominiais referentes às demais unidades imobiliárias. Os credores trabalhistas, de outro lado, não. Havendo simples aplicação da súmula 478 do Superior Tribunal de Justiça, sem que os meandros conjunturais sejam devidamente analisados, indubitavelmente ocorrerá subversão à paridade de credores, mesmo entre os de natureza extraconcursal.

Disso resulta, como corolário, que na concorrência entre o crédito condominial e o crédito hipotecário, fundamentalmente quando este último pertencer a sociedade empresária em regime de liquidação extrajudicial (ou falimentar *lato sensu*), é absolutamente vedado ao Condomínio a simples sub-rogação nos direitos creditórios decorrentes do produto da alienação do bem imóvel a fim de receber imediatamente os valores dela decorrentes, impondo-se, em obediência ao juízo universal da liquidação, que a Massa Liquidanda repatrie os valores frutos da expropriação do bem hipotecado

para pagar credores de acordo com as forças e condições econômicas da Massa, notadamente aqueles de maior relevância social - como os de natureza acidentária trabalhista ou derivados da relação de trabalho relativos a serviços prestados após a decretação da falência.

5 CONSIDERAÇÕES DERRADEIRAS

A lógica utilitarista pressupõe que a coletividade de credores seja priorizada em detrimento da concessão de benefícios a apenas um (ou poucos) dos credores da Massa Falida.

Na dualidade antinômica entre os créditos hipotecário e condominial, especialmente em se tratando de repatriação de créditos à Massa Liquidanda (ou Massa Falida), há de se preservar sempre a paridade entre credores de símile estirpe e de idêntica escala classificatória.

Nesse escopo funcional fundamental, a concorrência fático-processual entre o credor hipotecário em liquidação extrajudicial e o credor condominial deve pressupor como premissa básica o direcionamento imediato de todos os valores devidos à sociedade liquidanda para a formação de um manto indivisível de ativos, a partir do qual serão angariados recursos para o pagamento dos respectivos credores da Massa, em atenção a *par conditio creditorum*.

Conjecturar-se, de outro modo, a simples sub-rogação do Condomínio no crédito derivado do produto da alienação de imóvel hipotecado seria permitir, em afronta à legislação de regência, o recebimento antecipado por parte de um dos credores da liquidação em prejuízo de toda uma coletividade de credores, parte dela inclusive também detentora de créditos com natureza extraconcursal.

A atração universal da sede administrativa da liquidação, portanto, impõe a recepção de valores devidos à Entidade sob regime excepcional,

competindo unicamente ao Liquidante estabelecer o correto direcionamento dos pagamentos, obedecendo às ordens e critérios legais de classificação creditória previstas na Lei de Falências e Recuperação, sob pena de afronta ao tratamento paritário e igualitário dos credores postos em idêntica situação fático-jurídica.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. **Concurso Especial de Credores no CPC**. São Paulo: RT, 2003.

BEZERRA FILHO, Manoel Justino. **Nova Lei de Recuperação e Falências Comentada**. 3. ed. São Paulo, RT, 2005.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

MEDINA, José Miguel Garcia. **Processo civil moderno: processo de execução e cumprimento de sentença**. v. 3. 3. ed. São Paulo: RT, 2013.

PENTEADO, Mauro Rodrigues. **Dissolução e liquidação das sociedades**. São Paulo: Saraiva: 2000.

REQUIÃO, Rubens. **Curso de Direito Falimentar**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

RODRIGUES, Silvio. Direito Civil. **Direito das Coisas**. v. 5. São Paulo: Saraiva: 2002.

SHIMURA, Sérgio. A expropriação na execução por quantia certa. In: BUENO, Cassio Scarpinella; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (Coord.). **Aspectos polêmicos da nova execução**. São Paulo: RT, 2008. p. 476-496.

STRECK, Lenio Luiz; ABBOUD, Georges. **O que é isto – o precedente judicial e as súmulas vinculantes?** Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013.

TOSETTI, Gian Maria. Da intervenção nas instituições financeiras sob a égide da Lei 6.024/74. **Revista de Direito Mercantil, Industrial,**

Econômico, Financeiro. São Paulo: RT, 1981, nova série, ano XX, nº 41, p. 74-91, jan./mar. 1981.

TZIRULNIK, Luiz. Intervenção e Liquidação Extrajudicial das Instituições Financeiras. 3. ed. São Paulo: RT, 2005.