

Umberto Bara Bresolin

Execução extrajudicial para satisfação de crédito
pecuniário com garantia imobiliária

Tese de doutorado

Área de concentração: Direito Processual

Orientador: Prof. Associado Ricardo de Barros Leonel

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

São Paulo

2012

Resumo

Bresolin UB. Execução extrajudicial para satisfação de crédito pecuniário com garantia imobiliária [tese]. São Paulo: Universidade de São Paulo, Faculdade de Direito, 2012. 244 f.

A tese tem por objetivo demonstrar a legitimidade da execução extrajudicial dos créditos dotados de garantia imobiliária. O modelo de execução por quantia certa contra devedor solvente adotado pelo Código de Processo Civil brasileiro, altamente centralizado na figura do juiz, continua a padecer de falta de efetividade mesmo após as reformas. Tanto a atual perspectiva teórica da relação entre execução, jurisdição e Estado, quanto a perspectiva concreta do regramento de variados sistemas de execução colhidos no direito estrangeiro, permitem afirmar que deve ser superado o mito de que a execução deva ser sempre, necessária e exclusivamente, conduzida pelo juiz. Tais perspectivas revelam o fenômeno da minimização da participação do juiz no desempenho dos atos de execução, que se desdobra nas técnicas de *desjudicialização da execução* e da *execução extrajudicial*. As manifestações da primeira técnica ainda são tímidas no direito brasileiro, que, no entanto, é dotado de significativo modelo de execução extrajudicial para satisfação de créditos pecuniários dotados de garantia imobiliária, construído a partir das características comuns da execução extrajudicial *hipotecária* e da execução extrajudicial pertinente à *alienação fiduciária* de bem imóvel em garantia. Trata-se de instrumento de natureza típica de execução forçada, que opera por meio executivo sub-rogatório e conduz à expropriação do bem imóvel objeto da garantia, sem necessitar de emprego de força física. Não se vislumbra inconstitucionalidade no mecanismo. Os exames de seu procedimento (aspecto endógeno) e de sua interação com outros instrumentos de tutela exercitáveis perante o Poder Judiciário (aspectos exógenos) permitem concluir que tal modelo de execução extrajudicial é útil, adequado e equilibrado para tutelar o credor sem, de outro lado, violar direitos fundamentais do devedor; razão pela qual merece integrar, legitimamente, o arcabouço de instrumentos predispostos à satisfação coercitiva das crises de adimplemento de obrigações de pagamento de quantia.

Palavras-chave: Desjudicialização. Execução extrajudicial. Hipoteca. Alienação Fiduciária.

Résumé

Bresolin U B. Exécution extrajudiciaire pour la satisfaction de crédit pécuniaire avec garantie immobilière (thèse). São Paulo: Université de São Paulo, Faculté de Droit, 2012. 244 f.

Le but de cette thèse est de démontrer la légitimité de l'exécution extrajudiciaire des crédits dotés de garantie immobilière. Le modèle d'exécution par somme certaine contre un débiteur solvable adopté par le Code de Procédure Civile brésilien, très centralisé dans la figure du juge, continue à subir le manque d'effectivité, même après les réformes. L'actuelle perspective théorique de la relation entre l'exécution, la juridiction et l'État comme la perspective concrète du règlement de plusieurs systèmes d'exécution pris dans le droit étranger, permettent d'affirmer que l'on doit surmonter le mythe que l'exécution doit toujours être nécessairement et exclusivement conduite par le juge. Telles perspectives révèlent le phénomène de la minimisation de la participation du juge dans la démarche des actes d'exécution, qui se déploie en techniques de déjudiciarisation de l'exécution et de l'exécution extrajudiciaire. Les manifestations de la première technique sont encore timides dans le droit brésilien, qui est cependant doté d'un modèle remarquable d'exécution extrajudiciaire pour la satisfaction de crédits pécuniaires munis de garantie immobilière, construit à partir des caractéristiques communes de l'exécution extrajudiciaire hypothécaire et de l'exécution extrajudiciaire pertinent à l'aliénation fiduciaire d'un bien immeuble en garantie. Il s'agit d'un instrument de nature typique de l'exécution forcée, opérant par un moyen exécutif subrogatoire et menant à l'expropriation du bien immeuble objet de garantie, sans avoir besoin de l'emploi de force physique. On n'envisage pas l'inconstitutionnalité dans la démarche. Les examens de la procédure (aspect endogène) et de son interaction avec d'autres instruments de tutelle mis en oeuvre devant le Pouvoir Judiciaire (aspects exogènes) permettent qu'on conclut que tel modèle d'exécution extrajudiciaire est utile, convenable et équilibré pour la tutelle du créancier sans par contre, violer les droits fondamentaux du débiteur; c'est la raison par laquelle il mérite intégrer d'une façon légitime, la structure d'instruments prédisposés à la satisfaction coercitive des crises d'accomplissement d'obligations de paiement de somme.

Mots-clés: Déjudiciarisation. Exécution extrajudiciaire. Hypothèque. Aliénation Fiduciaire.

1 Introdução

1.1 Tema a ser desenvolvido e suas limitações

Procura-se sustentar, na tese, a *legitimidade da execução extrajudicial dos créditos dotados de garantia imobiliária*.

Trata-se de mecanismo que costuma causar perplexidade, pois, *execução extrajudicial* que é, pode proporcionar a satisfação coercitiva do credor por meio de procedimento que *nasce e pode se extinguir sem ligação com os tribunais*.

Tal característica suscita os mais diversos questionamentos, de ordem teórica e de ordem prática, sobretudo por distanciar-se muitíssimo do *monopólio judicial da execução* que caracteriza o modelo executivo consagrado pelo Código de Processo Civil pátrio. Seria possível a um *não-juiz* praticar atos de execução? Quais razões justificariam a adoção de tal técnica? Sua natureza seria mesmo de *execução forçada*? Padeceria o instrumento de inconstitucionalidades? Como os atos devem ser desempenhados, no curso do procedimento da *execução extrajudicial* em si mesmo considerado (aspectos endógenos), para permitir-se a satisfação do credor sem exagerado sacrifício do devedor? Como se deve dar a interação entre tal mecanismo e o Poder Judiciário (aspectos exógenos)?

Para enfrentar e dar resposta a questionamentos de tal ordem, é necessário partir-se da contextualização do tema em panorama mais amplo, e a isto se dedica a primeira parte do trabalho.

Principia-se por traçar as linhas gerais da execução por quantia certa contra devedor solvente no Código de Processo Civil brasileiro, altamente centralizada na figura do juiz, e apontar a falta de efetividade de que continua a padecer, mesmo depois das recentes reformas processuais. Na busca de soluções para o problema, questiona-se a suficiência do monopólio judicial da execução e cogita-se da utilidade de instrumentos de tutela que,

atendendo às particularidades do direito material em crise, prescindam, para a satisfação coercitiva do credor, da necessária intervenção do juiz.

As respostas a tais indagações não podem ser buscadas sem breves considerações a respeito da relação entre execução, jurisdição, Poder Judiciário e Estado; tampouco podem ser adequadamente perseguidas sem a referência a variados sistemas de execução, colhidos no direito estrangeiro contemporâneo, classificados em função da inserção do *agente de execução* na estrutura de poderes do Estado e de sua subordinação em relação ao juiz.

As reflexões que podem ser feitas a partir de tais elementos permitem identificar o fenômeno de *minimização da participação do juiz no desempenho dos atos de execução*, manifestado por duas técnicas distintas, de *desjudicialização da execução* e de *execução extrajudicial*.

Para melhor compreender o fenômeno, mas sem perspectiva de esgotamento do tema, são tecidas notas sobre a *execução desjudicializada*, representada, sobretudo, pelo modelo português instituído após as reformas legislativas havidas em 2008; e sobre a *execução extrajudicial*, tomando-se como referência, especialmente, a execução extrajudicial hipotecária largamente praticada nos Estados Unidos da América.

Com os olhos voltados ao direito brasileiro, são trazidos breves comentários sobre as tímidas manifestações de *desjudicialização*; bem como, de outro lado, sobre as manifestações mais intensas de *execução extrajudicial*, técnica adotada por expressiva quantidade de diplomas legais, para diversas situações de direito material, sempre com o escopo de sanar crises de adimplemento e proporcionar a satisfação do credor por meio de atos realizados fora do âmbito do Poder Judiciário.

Referidos assuntos, abordados nos capítulos iniciais, têm por escopo, tão-somente, apontar as coordenadas em que se insere o núcleo central da tese. Não se buscará, em tais capítulos, nem análise profunda, nem crítica conclusiva. O objetivo de enfrentá-los é tão somente o de demonstrar – e assim concluir a primeira parte da tese - que, atualmente, e em muitas partes do mundo, está superado o *mito de que a execução deva ser necessária e exclusivamente conduzida pelo juiz*, como se esta fosse a única formatação que garantisse o

respeito ao *devido processo legal* e proporcionasse o desejável *equilíbrio* entre os interesses contrapostos do exeqüente e do executado.

Firmada tal premissa, passa-se a estudar, na segunda parte do trabalho, de maneira mais minudente, a *execução extrajudicial para satisfação de crédito pecuniário com garantia imobiliária*.

Discorre-se, em primeiro lugar, para melhor compreensão das peculiaridades da relação jurídica material carente de tutela, sobre aspectos do financiamento imobiliário e suas garantias, notadamente a *hipoteca* e a *alienação fiduciária de imóvel*. Na sequência, analisam-se, separadamente, as principais características dos instrumentos para a satisfação coercitiva postos à disposição do credor na hipótese de inadimplemento e descrevem-se as linhas gerais da *execução extrajudicial hipotecária*, da *execução judicial hipotecária* (pela importância de sua comparação com a anterior) e da *execução extrajudicial da alienação fiduciária de bem imóvel em garantia*.

Passam a ser examinadas, então, as características comuns das disciplinas da *execução extrajudicial hipotecária* e da *execução extrajudicial da alienação fiduciária de bem imóvel em garantia*, características comuns estas que compõem o que consideramos ser o *modelo brasileiro de execução extrajudicial para satisfação de crédito pecuniário com garantia imobiliária*.

Não cuida o trabalho de analisar, de maneira particularizada e exaustiva, as peculiaridades das espécies representadas pelos procedimentos descritos no Decreto-lei 70/66 ou na Lei 9.514/97. Pelo contrário, privilegia-se abordagem generalizante, pela perspectiva do aludido *modelo*, que transcende diferenças pontuais e permite extrair, como objeto de estudo, no plano processual, a técnica de satisfação coercitiva de crédito pecuniário dotado de garantia imobiliária sem o necessário concurso da autoridade judiciária.

Aprofunda-se a tese, pois, na investigação de tal *modelo* de execução extrajudicial, tendo em vista os fundamentos assentados nos capítulos anteriores.

Para melhor compreender referido *modelo*, busca-se enquadrar seus pressupostos aos mesmos que a doutrina tradicional atribui à execução judicial e analisar seu procedimento em função das mesmas fases em que se pode dividir a execução judicial. Examina-se, ainda, a constitucionalidade da *execução extrajudicial* em tela, passando em revista as principais críticas que a ela costumam ser dirigidas e as respostas que podem lhes ser dadas.

Os aspectos mais sensíveis do *modelo*, seja em atenção aos atos de seu procedimento (*aspectos endógenos*), seja em vista de sua relação com o Poder Judiciário (*aspectos exógenos*), são destacados e analisados, sempre com o propósito de sua compatibilização aos paradigmas impostos pelo devido processo legal.

Conclui-se, ao final, que tal modelo de *execução extrajudicial*, verdadeira espécie de *execução forçada* adaptada às particularidades de certas relações jurídicas de direito material, representa instrumento juridicamente útil, adequado e equilibrado para tutelar o credor sem, de outro lado, violar direitos fundamentais do devedor.

1.2 Justificativa da escolha e da importância do tema

É tão conhecida quanto verdadeira a constatação de que a ciência processual tende a ocupar-se mais dos fenômenos ocorridos no processo – ou fase – de conhecimento do que das manifestações que ocorrem *in executivis*¹.

Grande foi o esforço da doutrina para enquadrar o estudo da execução civil aos cânones dogmáticos da ciência do direito processual civil².

Não basta, contudo, dedicar tratamento científico à execução civil. Superada a chamada *fase da autonomia* do direito processual, é preciso compreendê-la e examiná-la à

¹ R. PERROT, Les enjeux de l'exécution des décisions judiciaires en matière civile, in *L' exécution des décisions de justice en matière civile*, 1998, p. 9.

² No direito brasileiro, merece destaque a obra *Execução civil*, de C. R. DINAMARCO, publicada pela primeira vez em 1.973.

luz de *visão instrumentalista*, “para que se legitime como instrumento de pacificação de pessoas e eliminação de conflitos com justiça”³.

Nesse contexto, em época de forte preocupação com a efetividade e intensa valorização da tempestividade da tutela jurisdicional⁴, redobrou-se a atenção com a atividade executiva, conhecido *calcanhar de Aquiles* do processo⁵. A opinião corrente era a de que a execução estava desequilibrada, em benefício do executado, exageradamente protegido. Dificilmente proporcionava ao exeqüente a satisfação de seu crédito, muito menos dentro de um prazo razoável. Os efeitos deletérios da execução lenta e pouco efetiva, vale destacar, atingem não apenas o exeqüente – que, no mínimo, demora muito para ter satisfeito o seu direito-, como maculam a imagem da Justiça e trazem conseqüências danosas para a economia.

A preocupação, a propósito, estava longe de ser exclusividade pátria. Cortes Internacionais reconheceram a efetividade da execução como corolário do direito fundamental a um julgamento justo (*fair trial*); na Europa e na América, comparavam-se sistemas e buscavam-se alternativas para que o crédito pecuniário inadimplido fosse coercitivamente satisfeito no menor tempo possível, sem, de outro lado, violar direitos fundamentais do devedor⁶.

No direito brasileiro, a solução haveria de passar não apenas pela reformulação das regras que disciplinavam a execução, mas, principalmente, por uma releitura do artigo 620 do Código de Processo Civil, releitura que atendessem ao princípio da proporcionalidade e capacitasse a execução a proporcionar a efetividade que dela se espera.

Quanto à reformulação das regras, sobrevieram as sucessivas reformas do Código de Processo Civil (no que concerne à execução, merecem especial destaque as Leis

³ A observação é de C. R. DINAMARCO, que, a partir da terceira edição da obra supra referida (1.993), adaptou-a para “revisitar os institutos e conceitos executivos à luz das novas tendências do direito processual” (*Execução civil*, 1994, p. 28).

⁴ A ponto de ser alçada à categoria de garantia constitucional (Art. 5º, LXXVIII, CF).

⁵ Nas palavras de C. A. CARMONA, “a execução transformou-se em tormento a que o credor é submetido impiedosamente, sujeitando-o a toda sorte de azares, mortificações e incidentes que eternizam o processo e fazem tardar a tutela jurisdicional” (apresentação do livro de D. K. BAUMÖHL, *A nova execução civil: a desestruturação do processo de execução*, 2006, p.xiii).

⁶ V., dentre tantos estudos a respeito: COUNCIL OF EUROPE, *The enforcement of court decisions: recommendation Rec (2003) 17 and explanatory memorandum – legal issues*, 2004, e K. HENDERSON *et al.*, *Regional best practices: enforcement of court judgments. Lessons learned from Latin America*, 2004.

11.232/2005 e 11.382/2006), e, atualmente, cogita-se de um novo Código de Processo Civil. Caminhou-se, e continua a se caminhar, no sentido de dotar o Estado-Juiz de um instrumento mais eficiente para a satisfação das crises de adimplemento.

O problema, no entanto, não reside tanto (ou não reside apenas) nas deficiências do processo, compreendido como instrumento estatal de solução de controvérsias⁷, senão nas deficiências do próprio Estado e, notadamente, do Poder Judiciário.

Vivenciamos, é sabido, momento mundial de grande valorização dos meios alternativos de resolução de litígios, usualmente designados pela sigla ADR (*alternative dispute resolution*), impulsionados pelas *crises* do Poder Judiciário e do Processo, a ponto de se pensar em “*inversão dos paradigmas na Justiça*” reduzindo-se, no novo cenário, o papel da jurisdição estatal ao seu “*núcleo duro*” de “*julgar quando haja dissídio*”⁸, ou combinando-a com outras técnicas ditas *alternativas*⁹.

No atual contexto, e sempre atentando para a enorme diversidade de relações jurídicas travadas no plano material – as quais, embora possam ser agrupadas, sob perspectiva jurídica, em função da espécie de obrigação que encerram (na hipótese em exame, obrigação de *pagamento de quantia*), são, sob vários outros aspectos, muitíssimo diferentes entre si –, ganha enorme relevo a cogitação a respeito de *se é possível, ao menos em certas situações, minimizar a participação do juiz também no desempenho dos atos de execução, ou mesmo eliminá-la, reservando-se a intervenção do magistrado às hipóteses nas quais alguma controvérsia lhe for apresentada para dirimir ou nas que exigirem o emprego efetivo da força*.

Tal cogitação aponta para duas técnicas que, embora tenham fortíssimo ponto de contato – ambas afastam, da execução, o juiz – devem ser distinguidas.

⁷ Já advertia J. C. BARBOSA MOREIRA, a respeito da efetividade da tutela jurisdicional, que não deve o processualista “*incidir na ingenuidade de pensar que pode desatar todos os nós com meros instrumentos próprios de seu ofício*” (Notas sobre o problema da “efetividade” do processo, *Temas de direito processual*, 1984, p. 206).

⁸ P. COSTA E SILVA, *A nova face da Justiça: os meios extrajudiciais de resolução de controvérsias*, 2009, pp. 30-31.

⁹ M. TARUFFO, Un'alternativa alle alternative: modelli di risoluzione dei conflitti, in *RePro*, n.º. 152, 2007, pp. 328-330.

A execução *desjudicializada* não deixa de ser judicial, posto que realizada nos Tribunais, mas com reduzida participação do juiz: em algum grau, em algum momento no curso de seu procedimento, haverá necessário concurso do juiz. Desdobra-se numa miríade de hipóteses, e abrange desde o emprego, para a realização de atos de execução, de agentes de execução não pertencentes aos quadros do Poder Judiciário, até a atribuição, em variados graus, de autonomia e iniciativa aos agentes para realizar atos de execução sem prévia ordem judicial.

A *execução extrajudicial*, por seu turno, desenvolve-se fora dos Tribunais, pode iniciar-se e culminar na entrega do bem da vida ao exeqüente sem que, em momento algum, o juiz tenha sido necessariamente chamado a intervir: o afastamento do magistrado é potencialmente total e sua participação apenas ocorre em caráter eventual, sobretudo na hipótese de algum litígio lhe ser apresentado para dirimir ou ainda, como regra, para autorizar o uso da força para remover a resistência do devedor recalcitrante.

A primeira técnica, de *desjudicialização* da execução, atribuídos os respectivos atos, sob os mais diversos regimes e com diferentes intensidades, a agentes de execução, vem sendo empregada, de um modo geral e guardadas as peculiaridades com que se apresenta em cada país, de maneira cada vez mais intensa na Europa Continental.

O mais recente e emblemático exemplo de *desjudicialização* é o de Portugal, que, já desde 2003, mas com especial intensidade a partir de 2008, restringiu “*as competências primárias do tribunal de execução a um mínimo possível*”¹⁰ e atribuiu o desempenho dos atos de execução ao agente de execução, profissional liberal em regra escolhido pelo exeqüente e que desempenha suas atividades com razoável autonomia em relação ao juiz, mas sem romper o vínculo entre o Tribunal e o processo em que se desenvolve a execução.

As poucas manifestações deste fenômeno no Direito Brasileiro são muito tímidas e pouco examinadas. Em que pesem as recentes reformas processuais terem previsto mecanismos que, dependendo da largueza que se dê ao conceito, podem até ser apontados como reveladores de alguma *desjudicialização* da execução¹¹, é certo que o modelo

¹⁰ P. COSTA E SILVA, *A reforma da acção executiva*, 2003, p. 12.

¹¹ Referimo-nos à Lei 11.382/2006, especialmente à participação de agentes particulares na alienação do bem penhorado (art. 685-C e 689-A, CPC).

desenhado pelo Código de Processo Civil tem como característica marcante a condução da execução pelo juiz, que determina os atos a praticar e os controla de maneira intensa e próxima.

Desjudicialização mais profunda é pretendida na reforma da execução fiscal, na qual se pretende atribuir ao fisco, independentemente de ordem judicial, autorização para identificar bens penhoráveis no patrimônio do devedor e para realizar constrição preparatória em âmbito administrativo¹².

A segunda técnica, *execução extrajudicial*, é também verificada no direito estrangeiro, sobretudo para satisfação de créditos dotados de garantia imobiliária. Destaca-se o direito Norte Americano como a principal referência de execução extrajudicial hipotecária. O mecanismo, admitido na grande maioria dos Estados, recentemente foi objeto de profundas discussões - sobretudo por sua estreita relação com os desdobramentos da chamada *crise do sub-prime* -, o que motivou reflexões interessantes sobre aspectos de seu procedimento e alternativas para que se mantenha eficiente como instrumento de satisfação do credor sem, de outro lado, prejudicar excessivamente o devedor.

O Direito pátrio contempla, e há não pouco tempo, diversos mecanismos que – ressaltadas as peculiaridades de cada um e as particularidades das situações materiais que procuram tutelar – se desencadeiam em razão do inadimplemento de obrigação de pagamento de quantia e têm por escopo a satisfação do credor por meio de atos de invasão da esfera patrimonial do devedor e alienação de bem predeterminado, independentemente e até mesmo contra a vontade deste último, atos esses integrantes de procedimento que pode ter seu curso totalmente fora do âmbito do Poder Judiciário, vale dizer, pode iniciar-se e se encerrar, com a entrega do bem da vida ao credor, sem que, em momento algum, o juiz tenha sido chamado a intervir.

A mais relevante figura de *execução extrajudicial* no Direito Brasileiro pode ser identificada, a nosso ver, no *modelo* representado pelas características comuns dos procedimentos disciplinados pelos artigos 29 e seguintes do Decreto-lei 70/66 e 26 e seguintes da Lei 9.514/97, voltados à satisfação de créditos dotados de certas modalidades

¹² PL 5080/2009.

de garantia imobiliária, respectivamente, *hipoteca* e *alienação fiduciária*. Trata-se de instrumento de grande relevância social, intimamente relacionado ao financiamento imobiliário – na medida em que empregado, no mais das vezes, em razão de contratos firmados com o objetivo de aquisição de imóveis – e largo emprego prático.

Muitos estudiosos, no entanto, vêm tal técnica com reservas. Nas bem colocadas palavras de C. A. CARMONA¹³

a expressão execução extrajudicial sempre causou horror aos processualistas. Como conciliar a ideia de um processo justo e equo (o devido processo legal, na expressão preferida dos brasileiros) com a possibilidade de expropriação fora do controle direto do juiz?

Expressiva parcela da doutrina pátria considera mesmo inconstitucional a *execução extrajudicial*.

O repúdio à ideia das *execuções desjudicializadas* e, sobretudo, das *extrajudiciais*, pode se explicar, ao menos em parte, por razões jurídicas, políticas, culturais e históricas.

Na consciência jurídica nacional ainda estão fortemente arraigadas a concepção de monopólio estatal da jurisdição e a crença de que, num Estado Democrático de Direito, deva a execução ser necessariamente conduzida pelos juízes, de certo modo abaladas pelas técnicas referidas. Se o instituto da arbitragem já não foi de fácil aceitação, mais difícil ainda conceber que a atividade de execução, em última análise legitimada pela autoridade do Estado, possa ser desempenhada, em alguma medida, por particulares.

O ambiente político em que emergiram os diplomas legais que regulamentaram a alienação fiduciária em garantia de bens móveis (art. 66 da Lei 4.728/65 e Decreto-lei 911/69) e a execução extrajudicial hipotecária (Decreto-lei 70/66) motivou críticas no sentido de que os instrumentos seriam igualmente antidemocráticos, reflexo do autoritarismo do regime militar, e que caracterizariam verdadeiros privilégios outorgados às poderosas instituições financeiras.

¹³ apresentação do livro de E. H. YOSHIKAWA, *Execução extrajudicial e devido processo legal*, 2010, p.xi.

Do ponto de vista cultural, parece prevalecer, no meio social pátrio, certa tendência de proteção do devedor, fazendo com que muitos vejam com pouca simpatia instrumentos céleres e eficazes de invasão patrimonial e satisfação do crédito¹⁴.

Também razões históricas podem ser invocadas para justificar a desconfiança a respeito da juridicidade de tais figuras. Examinada em sua evolução, a *estatalização da execução* - que se opôs à *autotutela* -, assim como sua *patrimonialização*, sem dúvida representou decisivo passo no sentido da *humanização da execução* e na busca de seu *equilíbrio*: a condução da execução por autoridade desinteressada e imparcial, amparada pelo *imperium* do Estado e, muitas vezes, investida de *jurisdição*, possibilitou, de um lado, o desempenho dos atos de agressão do patrimônio do devedor sem abusos por parte do credor e, de outro, permitiu a satisfação do credor não detentor de força própria¹⁵. Questiona-se, por esse viés, se o afastamento do Juiz da prática dos atos de execução não representaria *involução*, retorno aos tempos de *autotutela*, de *prevalência do mais forte* e de *solapamento de garantias* conquistadas pelo devedor ao longo dos tempos.

Em sua aplicação concreta, identificam-se na jurisprudência, depois de algumas vacilações iniciais, as tendências de se decidir pela constitucionalidade da *execução extrajudicial*¹⁶ e de reconhecer a legalidade de seu procedimento, desde que observados certos contornos e limites.

Pretendemos demonstrar, na tese, que a execução extrajudicial, representada especificamente pelo referido modelo aplicável aos créditos dotados de garantia imobiliária

¹⁴ Trata-se da “*cultura do não pagamento*”, referida por K. HENDERSON *et al.* como fenômeno comum em países latino-americanos, caracterizada pela aceitação social do inadimplemento e do repúdio aos meios de satisfação coercitiva do débito, situação oposta à que se verificaria na Dinamarca, onde o inadimplemento, segundo o autor, é socialmente inaceitável e as execuções, menos freqüentes (*Regional best practices: enforcement of court judgments. Lessons learned from Latin America*, 2004, pp. 20-21). Embora o estudo em questão tenha se limitado a Argentina, México e Peru, parece-nos que o fenômeno da “*cultura do não pagamento*” também se manifestaria no Brasil. Ressalva-se, no entanto, que a impressão é subjetiva e carece de comprovação empírica. Situação análoga, na qual conhecidos economistas brasileiros apontaram, em ensaio, suposta *tendência do Poder Judiciário Brasileiro em favorecer o devedor*, mereceu contundente crítica de J. C. BARBOSA MOREIRA, justamente por terem se valido de “*argumento empírico sem apoio empírico*” (Dois cientistas políticos, três economistas e a justiça brasileira, *Temas de direito processual*, 2007, esp. p. 412).

¹⁵ C. R. DINAMARCO, *Execução Civil*, 1994, pp. 29-34.

¹⁶ O assunto, no entanto, acaba de voltar à baila, diante do recente reconhecimento da *repercussão geral* da *questão da constitucionalidade da execução extrajudicial do Decreto-lei 70/66* (STF, AI 771.770 RG, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 04.03.2010), devendo o mérito ser apreciado por ocasião dos julgamentos, ora em curso, dos Recursos Extraordinários 556.520, de relatoria do Min. Marco Aurélio, e 627.106, relator Min Dias Toffoli. Ver nota 590 abaixo.

– muito embora, tal qual a técnica de desjudicialização, por si só não seja suficiente para resolver o problema da falta de efetividade da execução - é, no mínimo, capaz de contribuir para a persecução da máxima satisfatividade sem, de outro lado, invadir desnecessária ou exageradamente o patrimônio do devedor e nem ofender garantias insculpidas na Constituição Federal.

Demais disso, numa perspectiva meta-jurídica e tendo em vista sobretudo os financiamentos imobiliários – campo de maior incidência da técnica de execução extrajudicial, a qual, contudo, a ele não se restringe -, a execução extrajudicial que ora se examina revela mecanismo que, se conhecido, respeitado e bem aplicado, tende a ser útil à sociedade, não apenas por permitir o fluxo de retorno e a higidez do sistema de crédito; mas por proporcionar celeridade na retomada do imóvel, evitando que se deteriore, e também por propiciar ambiente idôneo e de baixo custo para novas alienações, por valor adequado, para novos interessados, do imóvel objeto da garantia, pelo qual o devedor deixou de pagar¹⁷.

Por isso, a nosso ver, aludida modalidade de *execução extrajudicial* justifica-se sob o aspecto jurídico e merece integrar, legitimamente, o arcabouço de instrumentos predispostos à satisfação das crises de adimplemento de obrigações de pagamento de quantia.

É certo que a existência de instrumentos apropriados para a rápida recuperação do crédito pecuniário inadimplido, por meio de técnicas adequadas às particularidades do direito material e que, de outro lado, não invadam injusta e desproporcionalmente o patrimônio do devedor, é de destacada relevância no ordenamento jurídico de um país.

Seus reflexos, por certo, se espriam para além do fenômeno estritamente jurídico, são salutares para a economia e para a sociedade como um todo.

¹⁷ A importância de que a disciplina da execução extrajudicial, no âmbito dos financiamentos imobiliários, não se restrinja ao conflito entre credor e devedor, mas seja examinada para além da dicotomia entre sistemas “*defaulter-friendly*”, que denotam maior preocupação com os devedores, e os tidos por “*lender-friendly*”, que privilegiam a satisfação dos créditos; de modo a levar em conta interesses mais amplos da sociedade, é destacada por Y. LAGOS, Fixing a broken system: reconciling state foreclosure law with economic realities, in *Tennessee Journal of Law and Policy*, 7, 2011, pp. 90-94.

Daí a importância de que sejam investigados.

1.3 Contribuição original da tese à ciência jurídica brasileira

Embora de há muito vigente no direito pátrio a *execução extrajudicial hipotecária* disciplinada pelo Decreto-lei 70/66, mesmo não sendo recente a *execução extrajudicial* relacionada à *alienação fiduciária de bem imóvel* regida pela Lei 9.514/97, e a despeito das alentadas obras que se dedicaram ao exame das respectivas modalidades de garantia sob o prisma do direito material, poucos estudos científicos ocuparam-se de investigar especificamente o *instrumento* pelo qual se satisfaz coercitivamente o respectivo crédito – vale dizer, a *figura processual* da *execução extrajudicial* para satisfação de crédito com garantia imobiliária-.

Vieram a lume, nas últimas décadas, artigos jurídicos que, com a profundidade que lhes é própria, dedicaram-se ao tema. Versaram, de início, sobre a *execução extrajudicial hipotecária*, e, sobretudo a partir da segunda metade da década de noventa, sobre a *execução extrajudicial* relacionada à *alienação fiduciária em garantia de bem imóvel*.

Em sua grande maioria, tais artigos sustentaram, com argumentos ora mais ora menos sólidos, a inconstitucionalidade da execução extrajudicial. Por concepção que, como todas, é fruto de sua época, entendia-se que a atribuição ao *juiz* do desempenho dos atos de execução representava conquista histórica que assegurava sua *humanização* e seu *equilíbrio*. A perspectiva de afastar, da execução, o juiz, era normalmente vista como *retrocesso* aos tempos de autotutela como e ameaça ao devido processo legal.

Dentre as obras acadêmicas mais alentadas sobre o tema, merecem destaque as dissertações de mestrado elaboradas por E. H. YOSHIKAWA¹⁸, defendida na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, e por V. L. DENARDI¹⁹, apresentada na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Ambas contrárias à *execução extrajudicial*, a primeira

¹⁸ Publicada, em versão comercial, sob o título *Execução extrajudicial e devido processo legal*, em 2010.

¹⁹ Publicada, em versão comercial, sob o título *Execução judicial e extrajudicial no Sistema Financeiro da Habitação: Lei 5.741/1971 e Dec.-lei 70/1966*, em 2010.

de forma categórica²⁰, a segunda, que cuida exclusivamente da *execução extrajudicial hipotecária*, conclamando a novas reflexões para ajustes procedimentais na disciplina preconizada pelo Decreto-lei 70/66²¹.

Merecem especiais menções, ademais, a dissertação de mestrado de lavra do advogado brasileiro S. GARSON, intitulada “*Desjudicialização da Execução Hipotecária como Meio Alternativo de Recuperação de Créditos*”, defendida em 2006, na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, em Portugal; e a obra de S. J. MARTINS, denominada “*Execuções Extrajudiciais de Créditos Imobiliários*”, publicada em 2007, que passou em revista as execuções extrajudiciais da Lei de Condomínios e Incorporações, do Decreto-lei 70/66 e da Lei 9.514/97. Ambas favoráveis à *execução extrajudicial*, a primeira invocando subsídios do direito luso e espanhol para defender a viabilidade da *desjudicialização da execução hipotecária*²² e a segunda enquadrando a *execução extrajudicial* como *versão moderna da autotutela*²³.

Deve ser destacada, ainda, a tese de doutoramento de F.P. RIBEIRO, intitulada “*Desjudicialização da execução civil*”, defendida na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo aos 7 de agosto de 2012, quando o presente trabalho já caminhava para ser concluído. Na alentada tese, sustenta a autora que “*a tutela executiva pode ser realizada fora do âmbito do Poder Judiciário*” e propõe a “*desjudicialização da execução com base em um relevante estudo de direito estrangeiro, principalmente o português*”²⁴, propugnando que seja a atividade executiva, no que concerne às obrigações de pagamento de quantia certa fundada em título judicial ou extrajudicial, delegada ao tabelião de protestos, sugerindo projeto de lei para implementação de tal proposta.

²⁰ “As execuções extrajudiciais são inconstitucionais, por ofensa ao devido processo legal, ao modelo processual brasileiro, pois: (a) representam delegação a terceiros (inclusive o próprio credor) da atividade executiva, de natureza jurisdicional, sujeita ao monopólio dos órgãos estatais pertencentes ao Poder Judiciário (= reserva de jurisdição); (b) configuram modalidade de autotutela, que permite ao credor ser juiz em causa própria, privando a parte contrária da possibilidade de um tratamento justo” (E. H. YOSHIKAWA, *Execução extrajudicial e devido processo legal*, 2010, p. 138).

²¹ Conclui V. L. DENARDI ser inconstitucional a *execução extrajudicial hipotecária*, pela “ausência de garantias necessárias para a imparcialidade do agente fiduciário e por desrespeito ao princípio do devido processo legal” (*Execução judicial e extrajudicial no Sistema Financeiro da Habitação: Lei 5.741/1971 e Dec.-lei 70/1966*, 2010, p. 208), mas propõe que “*todos se debrucem sobre o tema para novas reflexões e, se for o caso de não suprimir do ordenamento, ao menos adequar o procedimento aos preceitos constitucionais para que não seja instrumento de arbitrariedades e injustiças*” (ob. cit., p. 129).

²² S. GARSON, *A desjudicialização da execução hipotecária como meio alternativo de recuperação de créditos*, Dissertação (Mestrado), 2006, esp. pp. 138-144.

²³ S. J. MARTINS, *Execução extrajudicial de créditos imobiliários*, 2007, p. 55.

²⁴ F.P. RIBEIRO, *Desjudicialização da execução civil*, Tese (Doutorado), 2012, p. 261.

A tese ora apresentada difere consideravelmente dos referidos estudos científicos retro apontados.

Em primeiro lugar, por sua atualidade. Não é irrazoável pensar, sobretudo nesta segunda década do Século XXI, estarmos vivenciando momento de verdadeira “*inversão dos paradigmas na Justiça*”, no qual os Tribunais Estatais, onde se expressa o Poder Judiciário, representam não mais o único, e sim mais um dos caminhos para o *acesso à Justiça*²⁵, essencialmente de *retaguarda*. Especificamente no campo da *execução civil*, os trabalhos acadêmicos contemporâneos não podem prescindir de considerações sobre o que se convencionou chamar de *desjudicialização da execução* – cujo exemplo mais marcante é o da verdadeira revolução operada em Portugal na primeira década do século XXI – e conseqüente *afastamento do juiz do desempenho dos atos de execução*, afastamento este que se radicaliza na figura da *execução extrajudicial*.

Ao lado desse aspecto, assiste-se no direito brasileiro, sobretudo por força das recentes reformas do Código de Processo Civil, à ruptura de aspectos formais atinentes à execução civil; quer no que tange ao *processo* - generalizando-se o emprego do processo sincrético, no qual a execução representa apenas fase em que se busca a satisfação de decisão judicial que reconheça a existência de obrigação de fazer, não fazer, entregar coisa ou pagar quantia (art. 475-N, I, CPC) -, quer no que concerne aos *meios executivos*, incentivando-se a aplicação de meios executivos coercitivos sobretudo na persecução da tutela específica; tudo na caminhada em direção à efetividade do processo.

Neste cenário, ganha força a busca por instrumentos de execução que sejam adequados às particularidades da relação jurídica de direito material, correspondendo aquele investigado na tese, segundo pensamos, a um desses instrumentos, vocacionado a dar *efetividade* à satisfação de créditos pecuniários dotados de garantia imobiliária decorrentes dos negócios jurídicos aos quais se aplica, notadamente os de financiamento imobiliário.

²⁵ P. COSTA E SILVA, *A nova face da Justiça: os meios extrajudiciais de resolução de controvérsias*, 2009, pp. 19-21.

Em segundo lugar, verifica-se o atributo de originalidade na presente tese pela forma de abordagem. Pensamos ser necessário compreender o tema da *execução extrajudicial* em contexto mais amplo. Para superar o *mito* de que, *num Estado democrático de Direito que respeite o devido processo legal, a condução da execução deva ser necessariamente atribuída somente ao juiz*, reputamos ser imprescindível revisitar, sob ótica contemporânea e à luz de elementos colhidos também no direito estrangeiro, os conceitos de *jurisdição* e de *execução*, bem como reexaminar sua relação com o *Estado*, com o Poder Judiciário e com as figuras dos *juízes*.

Em terceiro lugar, também é original a presente tese pela delimitação do objeto da investigação. Circunscreve-se, para análise mais detida, aquilo que se identifica, no *plano processual*, como *modelo brasileiro de execução extrajudicial para satisfação de crédito com garantia imobiliária*. Descrevem-se as linhas gerais de seus pressupostos e de seu procedimento – relacionando-as ao modelo tradicional de *execução judicial* para satisfação de quantia certa contra devedor solvente do Código de Processo Civil-, examina-se sua interação com a Jurisdição Estatal e interpreta-se sua disciplina de modo a se concluir pelo *equilíbrio* de tal instrumento, adequado para sanar com *eficiência* as *crises de adimplemento* verificadas no âmbito das relações jurídicas de direito material a que se aplica.

Por todos esses aspectos, a tese oferece contribuição original à ciência jurídica brasileira.

10 Conclusões

Em vista dos fundamentos assentados nos capítulos precedentes, ao cabo do presente estudo é possível alinhar as seguintes conclusões:

- A disciplina da execução, examinada nos mais diversos ordenamentos em função do sujeito autorizado pelo Estado a desempenhar os atos de execução –o *agente de execução*–, pode seguir diferentes modelos. Está longe de ser o único aquele adotado no Código de Processo Civil Brasileiro, em que o juiz detém o monopólio da execução, corolário do *mito* de que os atos de execução devam ser necessariamente, sempre e em qualquer situação, conduzidos pelo *juiz*.

- O fenômeno de *minimização da participação do juiz no desempenho dos atos de execução* desdobra-se em técnicas que não se confundem: a *desjudicialização da execução*, que tem por característica reduzir, em maior ou menor grau, mas nunca dispensar por completo, a participação do juiz no desempenho dos atos tendentes a proporcionar a satisfação do exequente e a *execução extrajudicial*, na qual o afastamento do juiz é *potencialmente total*, pois apenas eventualmente será chamado a atuar, notadamente para dirimir litígio surgido no desenvolvimento da execução.

- No direito brasileiro, são tímidas as manifestações de *desjudicialização da execução*, tendência cada vez mais marcante no direito europeu. Identifica-se, no entanto, significativo modelo de *execução extrajudicial para satisfação de créditos pecuniários dotados de garantia imobiliária*, construído a partir das características comuns da *execução extrajudicial hipotecária* (art. 29 e ss. do Decreto-lei 70/66) e da *execução extrajudicial* pertinente à *alienação fiduciária de bem imóvel em garantia* (arts. 26 e ss. da Lei 9.514/97).

- A *execução extrajudicial para satisfação de créditos pecuniários dotados de garantia imobiliária* encerra instrumento de natureza típica de *execução forçada*, opera por meio *executivo sub-rogatório* e conduz à *expropriação* do bem imóvel objeto da garantia, sem necessitar de emprego de *força física*.

- A *execução extrajudicial para satisfação de créditos pecuniários dotados de garantia imobiliária* revela-se adaptada às particularidades da *relação jurídica material subjacente* e é adequada para debelar de forma *célere e efetiva* a crise de adimplemento à qual se aplica. Tal instrumento jurídico tende a influenciar positivamente o cenário econômico, na medida em que, para as operações por ele tuteláveis, encoraja-se o incremento do volume de recursos disponíveis e a redução da taxa de juros.

- Não se vislumbra inconstitucionalidade na *extrajudicial para satisfação de créditos pecuniários dotados de garantia imobiliária*. Inocorre auto-tutela, não há afronta ao devido processo legal, preserva-se o acesso à justiça e não há violação da *reserva de jurisdição*.

- O exame da *extrajudicial para satisfação de créditos pecuniários dotados de garantia imobiliária* em si mesmo considerada (aspectos endógenos) revela o equilíbrio do instrumento, que realiza satisfatoriamente o direito do credor sem sacrificar exageradamente o devedor. Devem ser respeitados, para tanto:

(i) a necessidade de *efetiva comunicação do devedor*, antes de qualquer ato de agressão ao seu patrimônio, da deflagração de procedimento tendente à satisfação coercitiva do crédito afirmado pelo exequente por meio da expropriação do imóvel ofertado em garantia. De tal comunicação, deverá constar demonstrativo discriminado do débito, que permita ao devedor compreender precisamente o que lhe está sendo cobrado, além de informações sobre o prazo, forma e local para o pagamento voluntário. Embora a lei não o exija, seria conveniente que de tal comunicação constassem ainda o alerta quanto aos futuros leilões e a advertência sobre o risco iminente de perda do imóvel sobre o qual recai a garantia;

(ii) a possibilidade de o devedor purgar a mora – e assim extinguir a execução extrajudicial e fazer convalidar o contrato -, em razoável lapso temporal após o inadimplemento, por meio do pagamento do montante até então vencido, com juros e despesas, mas sem antecipação do saldo vincendo (“*cure redemption*”);

(iii) a publicidade e a segurança das hastas públicas, desempenhadas por leiloeiro oficial, obrigatoriamente precedidas de publicações de editais e, preferencialmente,

de outras técnicas mais modernas de divulgação, para que se atinja o maior número possível de interessados, se transmita a maior quantidade possível de informações sobre o imóvel praceado e se busque o maior valor possível para o mesmo. Exitosas as hastas, assinado o respectivo auto, deve a arrematação, como regra, ser considerada *perfeita, acabada e irretroatável*, ainda que o devedor possa questionar em juízo os atos que nela culminaram, tal qual ocorreria se a arrematação adviesse de execução judicial (art. 694 do Código de Processo Civil, redação dada pela Lei 11.382/2006);

(iv) a obrigatoriedade de extinção da dívida após as hastas públicas, ainda que o montante apurado não seja suficiente para saldá-la e mesmo que não haja arrematação, hipótese na qual o imóvel será atribuído em definitivo ao credor. Se o lance vencedor sobejar a somatória das dívidas com as despesas, a diferença deverá ser entregue ao devedor.

- A efetividade da *extrajudicial para satisfação de créditos pecuniários dotados de garantia imobiliária*, de outro lado, depende fundamentalmente da *harmonia* na relação de tal instrumento com o Poder Judiciário (aspectos exógenos). Caberá ao Poder Judiciário, de um lado, julgar as defesas eventualmente apresentadas pelo devedor em contraposição aos atos praticados na execução extrajudicial. Também caberá ao Poder Judiciário, de outro lado, ordenar eventuais atos de *força física*, se necessário, para desalojar o ocupante do imóvel excutido. Como características da *harmonia* de tal relação, parecem-nos relevantes os seguintes aspectos:

(i) o controle judicial reclamado pelo devedor antes da realização das hastas públicas há de ser exercitado de maneira ampla, seja para proporcionar tutela *preventiva*, seja para proporcionar tutela *reparatória*, podendo se manifestar tanto na forma de *tutela final* quanto na forma de *tutela de urgência*;

(ii) eventual ordem para sobrestar a *execução extrajudicial* e obstar, conseqüentemente, a realização das *hastas públicas*, não deve ser banalizada. Como regra, deve-se exigir do executado que a pretenda, no mínimo, o pagamento ou o depósito dos valores incontroversos, além de justificativa plausível para não pagar ou depositar os valores controvertidos.

(iii) se o crédito cuja execução extrajudicial se pretende decorrer de *empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários*, deve ser aplicado o regramento específico disposto no artigo 50 da Lei 10.931/2004. Para observá-lo, mister que, sob pena de inépcia, o devedor aponte na petição inicial *as obrigações que pretende controverter e quantifique o incontroverso*; demais disso, para que se suspenda a exigibilidade do crédito, o *montante incontroverso* deve ser *pago ao credor no tempo e modo contratados* e o *montante controvertido* deve ser depositado em juízo ou em instituição financeira autorizada, somente podendo o juiz dispensar tal depósito *por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto, se presente relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor*;

(iv) o controle judicial reclamado pelo devedor depois de o imóvel ter sido arrematado há de encontrar limites no reconhecimento dos direitos do arrematante. Tal qual preconizado para a execução judicial após as reformas operadas pela Lei 11.382/2006, eventual vício da execução não deve conduzir, em regra, ao desfazimento da arrematação, mas deve resolver-se em indenização por perdas e danos devidas ao executado (art. 694, *caput* e § 2º, do Código de Processo Civil). A mesma solução deve ser aplicada se o devedor provar, em juízo, ter havido arrematação por preço vil;

(v) por não estar o *agente de execução extrajudicial* investido de poderes para empregar ou requisitar o emprego de *força física*, incorrendo desocupação voluntária, o interessado em obter a posse do imóvel deve postulá-la em juízo, por meio de ação própria. Presentes os requisitos, deve o juiz conceder-lhe liminar. Citado para a demanda judicial, o devedor poderá, além de defender-se quanto à pretensão possessória, deduzir em juízo, pelo meio processual adequado, tudo o quanto entender de seu interesse, inclusive questionar os atos praticados por ocasião da execução extrajudicial, observados os limites impostos por eventual arrematação pretérita.

- Conclui-se, por fim, que a *extrajudicial para satisfação de créditos pecuniários dotados de garantia imobiliária* é instrumento juridicamente útil, adequado e equilibrado para, nas

relações jurídicas aos quais se aplica, tutelar o credor sem, de outro lado, violar direitos fundamentais do devedor; razão pela qual merece integrar, legitimamente, o arcabouço de instrumentos predispostos à satisfação coercitiva das crises de adimplemento de obrigações de pagamento de quantia.

Bibliografia

ADAN DOMÈNECH, Federic. *La ejecución hipotecaria*. Barcelona: J.M. Bosch Editor, 2009.

ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. *Estudios de teoría general e historia del proceso (1945-1972)*. t.I. México: Universidad Nacional Autónoma de México, 1992.

ALEXANDER, Frank S.*et al.* Legislative responses to the foreclosure crisis in nonjudicial foreclosure states. In *Review of banking & financial law*, 31, 2011-2012, pp. 341-410. Disponível em: <[31 Rev. Banking & Fin. L. 341 2011 downloaded from HeinOnline \(http://heinonline.org\)](http://heinonline.org)>. Acesso em: 24.07.2012.

AMARAL SANTOS, Moacyr. Jurisdição. In *Enciclopédia Saraiva do Direito*, v. 47. São Paulo: Saraiva, 1977.

ANDREWS, Neil. *O moderno processo civil: formas judiciais e alternativas de resolução de conflitos na Inglaterra*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

ARRUDA ALVIM, José Manoel. Alienação fiduciária de bem imóvel: o contexto da inserção do instituto em nosso direito e em nossa conjuntura econômica. Características. In *Revista de Direito Privado*, nº 2, 2000, pp. 147-176.

_____. *Comentários ao Código Civil Brasileiro: livro introdutório ao direito das coisas e ao direito civil*, t.I, v. XI. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

_____. Contestação – Ação civil pública – pretensão a obtenção de declaração de inconstitucionalidade em tese – inadmissibilidade. In *RePro*, nº. 82, 1996, pp. 256-275.

ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 12. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA – ABECIP. *SFI: um novo modelo habitacional*. Brasília, ABECIP, 1995.

Disponível em: <[http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/sfi - um_novo_modelo_habitacional.pdf](http://www.abecip.org.br/imagens/conteudo/publicacoes_e_artigos/sfi_um_novo_modelo_habitacional.pdf)> Acesso em: 10.02.2012.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Alienação fiduciária em garantia de bem móvel e imóvel. In *Revista da Faculdade de Direito - Fundação Armando Álvares Penteado*, nº 1, 2002, pp.61-84.

BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de Imóveis*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. *Juros e spread bancário no Brasil*. Brasília, 1999. Disponível em:<<http://www.bcb.gov.br/ftp/juros-spread1.pdf>>. Acesso em: 22.02.2012.

BARBOSA MOREIRA, José Carlos. Dois cientistas políticos, três economistas e a justiça brasileira. *Temas de direito processual*. Nona Série. São Paulo: Saraiva, 2007.

_____. Notas sobre o problema da “efetividade” do processo. *Temas de direito processual*. Terceira Série. São Paulo: Saraiva, 1984.

_____. O problema da duração dos processos: premissas para uma discussão séria. *Temas de direito processual*. Nona Série. São Paulo: Saraiva, 2007.

_____. Privatização do processo? *Temas de direito processual*. Sétima Série. São Paulo: Saraiva, 2001.

BAUMÖHL, Debora Ines Kram. *A nova execução civil: a desestruturação do processo de execução*. São Paulo: Atlas, 2006.

BAYO-DELGADO, Joaquim. Les acteurs de l'exécution. In *L' exécution des décisions de justice en matière civile*. Éditions du Conseil de L'Europe, 1998.

BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Efetividade do processo e técnica processual*. São Paulo: Malheiros, 2006.

BETTI, Emilio. Processo civile – Diritto romano. In *Novissimo Digesto Italiano*, v. XIII. Torino: Vnione Tipografico – Editrice Torinese, 1957.

BEZERRA FILHO, Manoel Justino. A execução extrajudicial de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel – exame crítico da Lei 9.514, de 20.11.1997. In *Revista dos Tribunais*, nº. 819, 2004, pp. 65-76.

_____. *Da fidúcia à securitização: as garantias dos negócios empresariais e o afastamento da jurisdição*. Tese de doutorado. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2006.

BOMHARD, Roland. Realisation of pledged interests in land in the 1990s: strategies and the Law in Germany. In *International legal practitioner*, 19, 1994, pp. 23-28. Disponível em: <[19 Int'l Legal Prac. 23 1994 downloaded from HeinOnline \(http://heinonline.org\)](http://heinonline.org)>. Acesso em: 18.07.2012.

BONÍCIO, Marcelo José Magalhães. *Proporcionalidade e processo: a garantia constitucional da proporcionalidade, a legitimação do processo civil e o controle das decisões judiciais*. São Paulo: Atlas, 2006.

BONSIGNORI, Angelo. Aspetti processuali della tutela del credito. In *La legge di riforma del codice di procedura civile e la tutela del credito*. Milano: Giuffrè, 1993.

_____. *L'Esecuzione Forzata*. 3ª ed. Torino: G. Giappichelli, 1996.

BOTELHO DE MESQUITA, José Ignacio. *Teses, estudos e pareceres de processo civil*. v.1 e v.2. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

_____. A crise do Judiciário e o processo. In *Revista da Escola Paulista da Magistratura*, v. 2, nº 1, 2001, pp. 85-92.

BOVE, Lucio. Imperium. In *Novissimo Digesto Italiano*, v. VIII. Torino: Unione Tipografico – Editrice Torinese, 1957.

BRANDELLI, Leonardo. Análise econômica do contrato de financiamento imobiliário. In *Revista de direito imobiliário*, nº 71, 2011, pp. 13-44.

BUZAID, Alfredo. *Ensaio sobre a alienação fiduciária em garantia (Lei n. 4.728, art. 66)*. São Paulo: ACREFI, 1969.

CABRITA, Helena, e PAIVA, Eduardo. *O processo executivo e o agente de execução*. 2. ed. Coimbra: Wolters Kluwer Portugal / Coimbra Editora: 2010.

CALAMANDREI, Piero. *Instituciones de derecho procesal civil*. trad. Santiago Sentís Melendo. Buenos Aires: Editorial Depalma, 1943.

CAMPOS, Isabel Menéres. Particularidades da execução de hipoteca. In *A reforma da acção executiva*. Conferência. Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2001. Disponível em: <[http://www.dgpj.mj.pt/sections/informacao-e-eventos/anexos/dra-isabel-meneres/download File/file/imc.pdf?nocache=12106766 72.22](http://www.dgpj.mj.pt/sections/informacao-e-eventos/anexos/dra-isabel-meneres/download%20File/file/imc.pdf?nocache=12106766%2072.22)>. Acesso em: 17.06.2011.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. *Direito constitucional e teoria da constituição*. 7.ed. Coimbra: Almedina, 2003.

CANTOARIO, Diego Martinez Fervenza. Considerações sobre o projeto de lei 5.080/2009 – A nova lei de execução fiscal. In *Revista Tributária e de Finanças Públicas*, nº 91, 2010, pp. 11-42.

CAPELO, Maria José. A reforma da acção executiva - A discussão pública da Proposta de Lei. In *A reforma da acção executiva*. Conferência. Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2001. Disponível em: <<http://www.dgpj.mj.pt/sections/informacao-e-eventos/anexos/sections/informacao-e-eventos/anexos/dra-maria-jose-capelo/downloadFile/file/MJC.pdf?nocache=1210676924.26>>. Acesso em: 17.06.2011.

CARMONA, Carlos Alberto. *A arbitragem no processo civil brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 1993.

_____. *Arbitragem e processo: um comentário à Lei nº 9.307/96*. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2007.

_____. Em torno do árbitro. In *Revista de arbitragem e mediação*, nº 28, 2011, pp. 47-63.

CARNELUTTI, Francesco. *Lezioni di diritto processuale civile*. Padova: CEDAM, 1929.

_____. *Sistema di diritto processuale civile*. v.I. Padova: CEDAM, 1936.

CARPI, Federico. Note in tema di tecniche di attuazione dei diritti. In *Studi in memoria di Corrado Vocino*. Napoli: Jovene Editore, 1986.

CARVALHO, Fabiano. Decisão de procedência dos embargos à execução e a eficácia dos atos expropriatórios. In *RePro*, nº 165, 2008, pp. 649-661.

CARVALHO, Milton Paulo de. Da proteção processual da alienação fiduciária em garantia. In *Revista dos Tribunais*, nº 410, 1969, pp. 32-41.

_____. (coord.). *Direito Processual Civil*. São Paulo: Quartier Latin, 2007.

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária de bens imóveis. Aspectos da formação, execução e extinção do contrato. In *Revista de Direito Imobiliário*, nº. 63, 2007, pp. 82-111.

_____. *Negócio fiduciário*. 4. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

_____. O leilão extrajudicial face ao princípio do devido processo legal. In *RePro*, nº. 96, 1999, pp. 70-90.

CHAMBRE NATIONALE DES HUISSIERS DE JUSTICE, *Histoire de la profession huissier de justice*. Disponível em: <http://www.huissier-justice.org/Historique-15.aspx>. Acesso em: 12.06.2012.

_____. *Mieux Connâître l’Huissier de Justice*. Disponível em: <http://www.huissier-justice.org/Qui-est-il-16.aspx>. Acesso em: 12.06.2012.

CHIOVENDA, Giuseppe. *Instituições de direito processual civil*. v. I. trad. da 2ª ed. italiana por J. Guimarães Menegale. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1965.

CLÁPIS, Alexandre Laizo. *A propriedade fiduciária imobiliária – aspectos gerais e registrários*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2010.

COELHO, Gláucia Mara. Notas sobre a execução judicial que determina o pagamento de quantia nos EUA e na Inglaterra. In *Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil*, nº 43, 2011, pp. 44-85.

COMISSÃO EUROPEIA. *Execução das decisões judiciais – Suécia*. Disponível em: http://ec.europa.eu/civiljustice/enforce_judgement/enforce_judgement_swe_pt.htm. Acesso em: 13.06.2012.

_____. *Execução das decisões judiciais – Alemanha*. Disponível em: http://ec.europa.eu/civiljustice/enforce_judgement/enforce_judgement_ger_pt.htm. Acesso em: 14.06.2012.

COMOGLIO, Luigi Paolo. Principi costituzionali e processo di esecuzione. *Rivista di diritto processuale*. Padova: CEDAM, 1994, pp. 450-469.

_____; FERRI, Corrado, e TARUFFO, Michele. *Lezioni sul Processo Civile, v.II: procedimenti speciali, cautelari ed esecutivi*. Bologna: il Mulino, 2006.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *Justiça em Números – 2010*. Disponível em: http://www.cnj.jus.br/images/programas/justica-em-numeros/2010/rel_justica_numeros_2010.pdf". Acesso em: 07.08.2012.

CONSULTOR JURIDICO. *Força tarefa nos EUA investiga execuções hipotecárias*. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2010-out-20/forca-tarefa-investiga-fraudes-execucoes-hipotecarias-eua>. Acesso em: 21.10.2010.

COSTA E SILVA, Paula. *A reforma da acção executiva*. 2.ed. Lisboa: Coimbra Editora, 2003.

_____. *A nova face da Justiça: os meios extrajudiciais de resolução de controvérsias*. Lisboa: Coimbra Editora, 2009.

COUNCIL OF EUROPE. *The enforcement of court decisions: recommendation Rec (2003) 17 and explanatory memorandum – legal issues*. Council of Europe Publishing, 2004.

COUTURE, Eduardo. *Fundamentos del derecho procesal civil*. 3. ed. Roque Depalma: Buenos Aires, 1958.

COX, Prentiss. Foreclosure reform amid mortgage lending turmoil: a public purpose approach. In *Houston Law Review*, 45, 2008, pp. 683-745. Disponível em:

http://www.houstonlawreview.org/archive/downloads/45-3_pdf/45_3_02_Cox.pdf.

Acesso em: 26.06.2011.

CRUZ E TUCCI, José Rogério. Garantias constitucionais do processo em relação aos terceiros. In *Revista do Advogado*, nº. 99, 2008, pp. 62-79.

_____ (coord.). *Direito processual civil europeu contemporâneo*. São Paulo: Lex, 2010.

_____ e TUCCI, Rogério Lauria, *Constituição de 1988 e processo*. São Paulo: Saraiva, 1989.

CUNHA, Leonardo José Carneiro da. A alienação por iniciativa particular. In *RePro*, nº 174, 2009, pp. 51-65.

CUSTÓDIO FILHO, Ubirajara. A execução extrajudicial do decreto-lei 70/66 em face do princípio do devido processo legal. In *Revista de Direito Constitucional e Internacional*, nº. 37, 2001, pp. 145-174.

DENARDI, Volnei Luiz. *Execução judicial e extrajudicial no Sistema Financeiro da Habitação: Lei 5.741/1971 e Dec.-lei 70/1966*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

DINAMARCO, Cândido Rangel. *A instrumentalidade do processo*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987.

_____. *Alienação fiduciária de bens imóveis. Fundamentos do processo civil moderno*. t. II. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

_____. *Execução civil*. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 1994.

_____. *Instituições de direito processual civil*. v. I e v. IV. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

_____. *Menor onerosidade possível e efetividade da tutela jurisdicional. Nova era do processo civil*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

EUROPEAN COMMISSION FOR THE EFFICIENCY OF JUSTICE (CEPEJ). *Enforcement of court decisions in Europe*. Disponível em: http://www.coe.int/t/dghl/cooperation/cepej/series/Etudes8Execution_en.pdf. Acesso em: 20.04.2011.

EUROPEAN JUDICIAL ENFORCEMENT (EJE). Disponível em: <<http://www.europe-eje.eu/en/fiche-thematique/note-z-actros-enforcement-1>>. Acesso em: 14.09.2012.

FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. A alienação fiduciária de imóveis segundo a lei n. 9.514/97. In DIDIER JUNIOR, Fredie, e FARIAS, Cristiano Chaves de (coords.). *Procedimentos Especiais cíveis: legislação extravagante*. São Paulo: Saraiva, 2003.

FAZZALARI, Elio. *Lezioni di Diritto Processuale Civile*. v. II. Padova: Cedam, 1986.

FELICIANO, Guilherme Guimarães. *Tratado de alienação fiduciária em garantia: das bases romanas à lei n. 9.514/97*. São Paulo: LTr, 1999.

FLEURY, Carlos Eduardo Duarte. Crédito imobiliário no Brasil e execuções hipotecárias. In *Revista de Direito Imobiliário*, nº 56, 2004, pp. 161-174.

FOLHA ONLINE. *Entenda a crise financeira que atinge a economia dos EUA*. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/ult91u445011.shtml>>. Acesso em: 11.06.2012.

FRAGA, Afonso. *Direitos reais de garantia: penhor, antichrese e hypotheca*. São Paulo: Saraiva, 1933.

FRANCO, Fernão Borba. A fórmula do devido processo legal. In *RePro*, nº. 94, 1999, pp. 81-108.

GAJARDONI, Fernando da Fonseca. *Técnicas de aceleração do processo de acordo com as Leis nº 10.352/2001, 10.358/2002 e 10.444/2002*. São Paulo: Lemos & Cruz, 2003.

GALANTER, Marc. Compared to What? Assessing the Quality of Dispute Processing. In *Denver University Law Review*, 66(3), 2011, pp. xi-xiv. Disponível em: <<http://marcgalanter.net/Documents/papers/scannedpdf/comparedtowhat.pdf>>. Acesso em: 04.07.2011.

GARSON, Samy. *A adequação da ideia de monopólio da jurisdição com os meios alternativos de resolução de litígios – desjudicialização da execução*. 2010. Disponível em: <http://www.sgaa.adv.br/downloads/a_monopolio.pdf>. Acesso em: 22.06.2011.

_____. *A desjudicialização da execução hipotecária como meio alternativo de recuperação de créditos*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2006.

_____. A viabilidade da desjudicialização do processo de execução. In CARVALHO, Milton Paulo de (coord.). *Direito Processual Civil*. São Paulo: Quartier Latin, 2007.

GIUSTINA, Bianca Sant'Anna Della. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. In *Revista de Direito Imobiliário*, nº 69, 2010, pp. 206-231.

GOMES, Orlando. *Alienação fiduciária em garantia*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972.

_____. *Direitos Reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GONÇALVES FILHO, João Gilberto. *O princípio constitucional da eficiência no processo civil*. Tese de doutorado. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2010.

GRECO, Leonardo. A crise do processo de execução. *Estudos de direito processual*. Campos dos Goytacazes: Ed. Faculdade de Direito de Campos, 2005.

_____. A execução e a efetividade do processo. In *RePro*, nº. 94, 1999, pp. 34-66.

_____. *O processo de execução*. v.I. e v. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

GRINOVER, Ada Pellegrini. *Novas tendências do direito processual*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1990.

GUILLÉN, Víctor Fairén. *Teoría general del derecho procesal*. Universidad Nacional Autónoma de México, 1992.

HENDERSON, Keith *et al.*. *Regional best practices: enforcement of court judgments. Lessons learned from Latin America*. Washington D.C.: IFES, 2004. Disponível em: <http://www.ifes.org/~media/Files/Publications/White%20PaperReport/2004/25/WhitePaper_5_Enforcement%20of%20Court%20Judgments.pdf>. Acesso em: 22.04.2011.

HESTER, Barry. Opportunity costs: nonjudicial foreclosure and the subprime mortgage crisis in Georgia. In *Georgia State University Law Review*, 25, 2008-2009, pp. 1205-1229. Disponível em: <[25 Ga. Sr. U. L. Ver. 1205 2008-2009 downloaded from HeinOnline \(http://heinonline.org\)](http://heinonline.org)>. Acesso em: 16.06.2010.

HÖK, Götz-Sebastian. The credit secured by a mortgage in Europe: essentials of German land and mortgage law. Disponível em: <[http://www.eurojuris.net/assets/credit secured by a mortgage in europe – germany.doc](http://www.eurojuris.net/assets/credit_secured_by_a_mortgage_in_europe_-_germany.doc)>. Acesso em: 14.09.2012.

KAZAKES, Andrew J. Protecting absent stakeholders in foreclosure litigation: the foreclosure crisis, mortgage modification, and state court responses. In *Loyola of Los Angeles Law Review*, 43, 2009-2010, pp. 1383-1430. Disponível em: <[43 Loy. L.A. Rev. 1383 2009-2010 downloaded from HeinOnline \(http://heinonline.org\)](http://heinonline.org)>. Acesso em: 25.07.2012.

LA CHINA, Sergio. *L'Arbitrato: il sistema e l'esperienza*. 2. ed. Milano: Giuffrè, 2004.

LAGOS, Yianni D. Fixing a broken system: reconciling state foreclosure law with economic realities. In *Tennessee Journal of Law and Policy*, 7, 2011, pp. 84-140. Disponível em: <[7 Tenn. J. L. & Pol'y 84 \(2011\) downloaded from HeinOnline \(http://heinonline.org\)](http://heinonline.org)>. Acesso em: 24.06.2011.

LAMEGO, Nelson Luiz Machado. Recuperação de crédito: evitando a excussão judicial de garantias. In *Revista dos Tribunais*, nº 891, 2010, pp. 9-28.

LEBRE DE FREITAS, José. *A ação executiva depois da reforma da reforma*. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2009.

_____. A reforma da acção executiva – A discussão pública da proposta de Lei. In *A reforma da acção executiva*. Conferência. Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2001. Disponível em: <<http://www.dgpj.mj.pt/sections/informacao-e-eventos/anexos/sections/informacao-e-eventos/anexos/prof-doutor-lebre-de/downloadFile/file/LF.pdf?nocache=1210676924.26>>. Acesso em: 18.06.2011.

_____. La riforma italiana del processo esecutivo (il disegno di legge delega della Commissione Tarzia). In *Rivista di diritto processuale*. Padova: CEDAM, 1999, pp. 1039 -1049.

_____. Os paradigmas da acção executiva. In *A reforma da acção executiva*. Conferência. Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2001. Disponível em: <<http://www.dgpj.mj.pt/sections/informacao-e-eventos/anexos/professor-doutor-lebre/downloadFile/file/plf.pdf?nocache=1210676672.22>>. Acesso em: 10.06.2011.

LEMES, Selma Maria Ferreira. Arbitragem. Princípios jurídicos fundamentais. Direito brasileiro e comparado. In *Revista dos Tribunais*, nº 686, 1992, pp 73-89.

LEONEL, Ricardo de Barros. *Reformas recentes do processo civil: comentário sistemático*. São Paulo: Método, 2007.

_____. *Tutela jurisdicional diferenciada*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

LIEBMAN, Enrico Tullio. *Processo de execução*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1980.

LIGHTY, Ryan K. Landlord mortgage defaults and statutory tenant protections in U.S. foreclosure and U.K. repossession actions: a comparative analysis. In *Indiana International & Comparative Law Review*, 21, 2011, pp. 291-317. Disponível em: <[21 Ind. Int'l & Comp. L. Rev. 291 2011 downloaded from HeinOnline \(http://heinonline.org\)](http://heinonline.org)>. Acesso em: 23.08.2012.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel*. Curitiba: Juruá, 2000.

_____. A circulação do crédito hipotecário no sistema financeiro da habitação. In *Revista de Direito Imobiliário*, nº 43, 1998, pp. 47-60.

LUCON, Paulo Henrique dos Santos. Devido processo legal substancial. In DIDIER JUNIOR, Fredie (coord). *Leituras complementares de processo civil*. 6. ed. Salvador: JusPodivm, 2008.

_____. *Embargos à execução*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

_____. Títulos executivos e multa de 10%. In SANTOS, Ernani Fidelis *et. al.* (coords.). *Execução Civil: Estudos em homenagem ao Professor Humberto Theodoro Junior*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

LUNDBERG, Eduardo Luis, MARTINS, Bruno Silva, e TAKEDA, Tony. Crédito Habitacional no Brasil: aperfeiçoamentos institucionais e avaliação da evolução recente. *Relatório de Economia Bancária e de Crédito*. Banco Central do Brasil, 2008, pp.79- 103. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/Pec/Depep/Spread/relatorio_economia_bancaria_credito2008.pdf>. Acesso em: 15.02.2012.

MALACHINI, Edson Ribas. Desnecessidade da presença do juiz ao ato de arrematação, no sistema do Código de Processo Civil. In *RePro*, nº. 31, 1983, pp. 9-22.

MARINONI, Luiz Guilherme. A tutela cautelar do direito ao devido processo legal (O caso da execução privada do Dec-lei 70/66). In *Jurisprudência Brasileira Cível e Comércio*, nº. 173, 1994, pp. 61-63.

MARTINS, Samir José Caetano. *Execuções extrajudiciais de créditos imobiliários*. Rio de Janeiro: Editora Espaço Jurídico, 2007.

_____. Execuções extrajudiciais de créditos imobiliários: o debate sobre sua constitucionalidade. In *RePro*, nº 196, 2011, pp. 21-65.

MENDES DE ALMEIDA, Joaquim Canuto. *A contrariedade na instrução criminal*. São Paulo: Saraiva, 1937.

MEZZARI, Mário Pazutti. *Alienação fiduciária da Lei 9514, de 21-11-1997*. São Paulo: Saraiva, 1998.

MICHELI, Gian Antonio. Dell'unità del concetto di esecuzione forzata. In *Rivista di diritto processuale*, v. VII, 1952, pp.289-306.

MINISTÉRIO DA FAZENDA (BRASIL), Fundo de Compensação de Variações Salariais-FCVS, Disponível em: <http://www.stn.fazenda.gov.br/divida_publica/downloads/FCVS_historico.pdf>. Acesso em: 10.02.2012.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA (PORTUGAL) - Direcção-Geral de Política de Justiça (DGPJ). Funcionamento da Acção Executiva no Estrangeiro. Disponível em: <http://www.dgpj.mj.pt/sections/politica-legislativa/anexos/reforma-da-accao_funcionamento-da-accao>. Acesso em: 18.04.2011.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil, v. 3: direito das coisas*. 37 ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003.

_____. *Curso de direito civil, v. 4: direito das obrigações, 1ª parte*. 32 ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003.

MONTELEONE, Girolamo A. Riflessioni sulla tutela esecutiva dei diritti di credito. In *Studi in onore di Enrico Tullio Liebman*. v.3. Milano: Dott. A. Giuffrè Editore, 1979.

MORAES, José Rubens de. *Evolução histórica da execução civil no direito lusitano*. São Paulo: EDUSP, 2009.

MOREIRA ALVES, José Carlos. *Da alienação fiduciária em garantia*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

MUSCARI, Marco Antonio Botto. Alienação por iniciativa particular: qual o preço mínimo? In *RePro*, nº 170, 2009, pp. 115-122.

NASCIMBENI, Asdrubal Franco. *Multa e prisão civil como meios coercitivos para obtenção da tutela específica*. Curitiba: Juruá, 2005.

NERY JUNIOR, Nelson. *Princípios do processo na constituição federal*. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

NEVES, Celso. Classificação das ações. In *Revista da Faculdade de Direito*, nº LXX, 1975, pp. 345-359.

NOGUEIRA, André Carvalho. Propriedade fiduciária em garantia: o sistema dicotômico da propriedade no Brasil. In *Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais*, nº 39, 2008, pp. 56-78.

OLIVEIRA, Carlos Alberto Álvaro de. Procedimento e Ideologia no Direito brasileiro atual. *Ajuris*, nº. 33, 1985, pp. 79-85.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínios e Incorporações*. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956.

PEREIRA CALÇAS, Manoel de Queiroz. *Aspectos gerais e questões polêmicas da alienação fiduciária de imóveis*. Disponível em: [http://www.secovi.com.br/noticias/arq_not/Palestra%20de %20Manoel%20 Calcas_100407.pdf](http://www.secovi.com.br/noticias/arq_not/Palestra%20de%20Manoel%20Calcas_100407.pdf)>. Acesso em: 31.05.2010.

PERROT, Roger. Les enjeux de l'exécution des décisions judiciaires en matière civile. In *L' exécution des décisions de justice en matière civile*. Éditions du Conseil de L'Europe, 1998

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. t. XX. 3.ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971.

PROTO PISANI, Andrea. *Lezioni di diritto processuale civile*. 5ª ed. Jovene: Napoli, 2006 (reimpressão 2010).

PUOLI, José Carlos Baptista. Depósito do Controverso - art.50 da Lei nº 10.931- um novo pressuposto processual. In PORTO NETO, Benedicto (org.). *Manual jurídico para construção civil*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

RESTIFFE, Paulo Sérgio, e RESTIFFE NETO, Paulo. *Propriedade fiduciária imóvel*. São Paulo: Malheiros, 2009.

RIBEIRO, Flávia Pereira. *Desjudicialização da execução civil*. Tese de doutorado. Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2012.

RIBEIRO, Virgínio da Costa. *As funções do agente de execução*. Coimbra: Almedina, 2011.

RIVAS, Adolfo Armando. El arbitraje según el derecho argentino. In *RePro*, nº. 45, 1992, pp. 70-93.

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos de crédito bancário*. 9.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

ROSENBERG, Leo. *Tratado de derecho procesal civil*. v. III. Trad. Angela Romera Vera. EJEA: Buenos Aires, 1955.

SALETTI, Achille. Tecniche ed effetti delle vendite forzate immobiliari. *Rivista di diritto processuale*. Padova: CEDAM, 2003, p. 1038-1062.

SANTOS, Boaventura de Sousa. A justiça em Portugal: diagnósticos e terapêuticas. In *Manifesto*, nº 7, 2005, pp. 76-87. Disponível em: <http://www.boaventuradesousasantos.pt/media/pdfs/Justica_em_Portugal_Manifesto_2005.pdf>. Acesso em: 08.06.2011.

SANTOS, Ernane Fidélis dos. Alienação Fiduciária de coisa imóvel. In *Revista Jurídica*, nº. 261, 1999, pp. 21-24.

SATTA, Salvatore. *Diritto processuale civile*. 2.ed. Padova: CEDAM, 1950.

SAUSEN, Dalton. Da alienação por iniciativa particular. In *RePro*, nº. 158, 2008, pp. 107-134.

SCARPINELLA BUENO, Cássio. Comentários ao art. 694 do Código de Processo Civil. In MARCATO, Antonio Carlos (coord.). *Código de Processo Civil interpretado*, 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

SERRA, Miguel Dinis Pestana. *Breve análise crítica de algumas das alterações ao regime da acção executiva portuguesa. A reforma de 2003 e a recente reforma com o D.L. nº 226/2008*. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/14066>>. Acesso em: 16.04.2011.

SILVA, Ovídio A. Baptista da. *Curso de processo civil*. v. 1. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

_____. *Jurisdição e execução na tradição romano-canônica*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

SIMONSEN, Mario Henrique. Como poderá ser o mercado de hipotecas no Brasil. In ABECIP. *SFI: um novo modelo habitacional*. Brasília, ABECIP, 1995, p. 223.

SOARES, Eduardo de Sampaio, e SOUZA JR., Jurandyr. A revisão dos contratos de crédito imobiliário à luz do art. 50 da Lei 10.931/2004. In *RePro*, nº 140, 2006, pp. 86-106.

SOARES, Guido Fernando Silva. *Common law: introdução ao direito dos EUA*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

SOSLOW, Jesse. Incentivizing deeds-in-lieu of foreclosure: an argument for the expansion of the home affordable foreclosure alternatives (“HAFA”) program. In *University of Pennsylvania Journal of Business Law*, 14, 2011-2012, pp. 583-603. Disponível em: <[14 U. Pa. J. Bus. L. 583 2011-2012 downloaded from HeinOnline \(http://heinonline.org\)](http://heinonline.org)>. Acesso em: 17.07.2012.

SZKLAROWSKY, Leon Frejda. Arbitragem – Uma nova visão. In *Revista Tributária e de Finanças Públicas*, nº. 59, 2004, pp. 167-190.

TALAMINI, Eduardo. Alienação por iniciativa particular como meio expropriatório executivo (CPC, art. 685-C, acrescido pela Lei 11.382/2006). In: JAYME, Fernando Gonzaga; FARIA, Juliana Cordeiro e LAUAR, Maira Terra (coords.). *Processo civil: novas tendências: estudos em homenagem ao Professor Humberto Theodoro Júnior*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

_____. Direito de desistência da aquisição do bem em execução. In *RePro*, nº 155, 2008, pp. 27-41.

TARUFFO, Michele. A atuação executiva dos direitos: perfis comparatísticos. In *RePro*, nº. 59, 1990, pp. 72-98.

_____. Un'alternativa alle alternative: modelli di risoluzione dei conflitti. In *RePro*, nº. 152, 2007, pp. 319-331.

TARZIA, Giuseppe. Problemas atuais da execução forçada. In *RePro*, nº. 90, 1998, pp. 68-84.

TERRA, Marcelo. *Alienação fiduciária de imóvel em garantia (Lei 9.514/97, primeiras linhas)*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 1998.

_____. O leilão extrajudicial e as incorporações imobiliárias – aspectos registrários. In *Revista dos Tribunais*, nº 650, 1989, pp 234-236.

TESHEINER, José Maria Rosa. Jurisdição, Execução e Autotutela. In TESHEINER, José Maria Rosa *et al* (coords.). *Instrumentos de coerção e outros temas de direito processual civil: Estudos em homenagem aos 25 anos de docência do prof. Araken de Assis*. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

THEODORO JR, Humberto. *A reforma da execução do título extrajudicial*. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

TREVELIM, Ivandro Ristum. A alienação fiduciária em garantia e sua aplicação no mercado imobiliário financeiro. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2008.

UOL NOTÍCIAS. *EUA firmam acordo de US\$ 25 bi com cinco bancos por abusos em hipotecas.* Disponível em: <http://economia.uol.com.br/ultimas-noticias/redacao/2012/02/09/eua-firmam-acordo-de-us-25-bi-com-cinco-bancos-por-abusos-em-hipotecas.jhtm>>. Acesso em: 15.02.2012.

UNITED KINGDOM - MINISTRY OF JUSTICE. *National standards for enforcement agents.* Disponível em: <http://www.justice.gov.uk/downloads/courts/bailiffs-enforcement-officers/national-standards-enforcement-agents.pdf>>. Acesso em: 14.06.2012.

VACCARELLA, Romano. Le linee essenziali del processo esecutivo secondo il progetto della Commissione Tarzia. In *Rivista di diritto processuale*. Padova: CEDAM, 1998, p. 364-373.

VERBEKE, Alain. *Execution law and patrimonial transparency in Belgium and the Netherlands. Some comparative perspectives.* In *A reforma da acção executiva*. Conferência. Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2001. Disponível em: <http://www.dgpj.mj.pt/sections/informacao-e-eventos/anexos/sections/informacao-e-eventos/anexos/professor-alainverbeke/downloadFile/file/Profav.pdf?nocache=1210676672.22>>. Acesso em: 17.06.2011.

VERDE, Giovanni. *L'arbitrato secondo la legge 28/1983*. Napoli: Jovene, 1985.

WALD, Arnoldo. Alguns aspectos do regime jurídico do sistema financeiro imobiliário (Lei 9.514/97). In *Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais*, nº 4, 1999, p. 13-27.

_____. *Direitos das coisas*. 10.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995.

_____. Do regime legal da alienação fiduciária de imóveis e sua aplicabilidade em operações de financiamento de bancos de desenvolvimento. In *Revista de Direito Imobiliário*, nº 51, 2001, p. 253-279.

WALLACE, Francis. The credit secured by a mortgage in Europe: securities and enforcement against real estate in England. Disponível em: http://www.eurojuris.net/assets/the_guarantee_in_english_law.doc>. Acesso em: 14.09.2012.

WALTR, Robert. Les agents d'exécution. In *L' exécution des décisions de justice en matière civile*. Éditions du Conseil de L'Europe, 1998.

WAMBIER, Luiz Rodrigues. Considerações sobre a parte incontroversa da demanda na ação movida pelo devedor: os arts. 49 e 50 da Lei 10.931/2004. In *RePro*, nº 143, 2007, pp. 26-41.

WATANABE, Kazuo. Cultura da sentença e cultura da pacificação. In YARSHELL, Flávio Luiz e MORAES, Maurício Zanoide de (orgs.). *Estudos em homenagem à Professora Ada Pellegrini Grinover*. São Paulo: DPJ Editora, 2005.

_____. *Da cognição no processo civil*. 2. ed. atual. São Paulo: CEBEPEJ, 1999.

YARSHELL, Flávio Luiz. *Tutela jurisdicional*. São Paulo: DPJ Editora, 2006.

YOSHIKAWA, Eduardo Henrique de Oliveira. *Execução extrajudicial e devido processo legal*. São Paulo: Atlas, 2010.