



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

ISABELA ELOIZA DE LIMA ALVES

**A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COMO GARANTIA DE BENS IMÓVEIS: UMA
ANÁLISE SOBRE SUAS VANTAGENS**

**Assis/SP
2018**



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

ISABELA ELOIZA DE LIMA ALVES

**A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COMO GARANTIA DE BENS IMÓVEIS: UMA
ANÁLISE SOBRE SUAS VANTAGENS**

Projeto de pesquisa apresentado ao curso de Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito parcial à obtenção do Certificado de Conclusão.

**Orientando(a): Isabela Eloiza de Lima Alves
Orientador(a): Maurício Dorácio Mendes**

**Assis/SP
2018**

A474a ALVES, Isabela Eloiza de Lima

A alienação fiduciária como garantia de bens imóveis: uma análise sobre suas vantagens / Isabela Eloiza de Lima Alves. Assis,2018.

34p.

Trabalho de conclusão do curso (Direito). – Fundação Educacional do Município de Assis-FEMA

Orientador: Esp. Maurício Dorácio Mendes

1.Alienação fiduciária 2.Bens imóveis 3.Garantia

CDD342.1481

A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COMO GARANTIA DE BENS IMÓVEIS: UMA ANÁLISE SOBRE SUAS VANTAGENS

ISABELA ELOIZA DE LIMA ALVES

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis, como requisito do Curso de Graduação, avaliado pela seguinte comissão examinadora:

Orientador: _____

Examinador: _____

Assis/SP
2018

DEDICATÓRIA

Este trabalho é fruto dos valores que me foram pautados, e que, sem os quais jamais teria chegado até aqui. Para àqueles que, mesmo antes de eu nascer já me amaram, e ao longo de toda minha existência têm me guiado sob a luz da honestidade e da dignidade. Dedico assim cada linha escrita aos que me deram a vida – meu bem mais precioso – meus amados pais.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço a Deus, que tem me sustentado e tem me dado a oportunidade de viver plenamente debaixo de sua graça.

Agradeço ao meu pai Lourival, pelo exemplo de caráter, honestidade e dignidade, por me incentivar a estudar, e principalmente pelo aporte financeiro, pois, sem ele não seria possível.

Agradeço a minha mãe Célia, pelos conselhos e pela amizade, por estar sempre disponível e suportar neste período difícil, minhas preocupações e adversidades.

Agradeço a minha avó Hilda, por todo carinho e preocupação desprendido de diversas formas.

Agradeço também ao meu noivo Gustavo, que é um presente de Deus em minha vida, e por todo auxílio e companheirismo, e por fim, ao meu orientador, Professor Maurício, pela sua paciência e direcionamento e disposição.

“Agir, eis a inteligência verdadeira. Serei o que quiser. Mas tenho que querer o que for. O êxito está em ter êxito, e não em ter condições de êxito. Condições de palácio tem qualquer terra larga, mas onde estará o palácio se não o fizerem ali?”

Fernando Pessoa

RESUMO

Este trabalho de pesquisa teve como objetivo analisar a Alienação Fiduciária como garantia de bens imóveis. Para prosseguimento deste objetivo, foi abordado um breve histórico deste instituto, além de definirmos seu conceito, funções e características e seus pressupostos. Para exemplificar e ilustrar a pertinência do assunto abordado, foi abordado de maneira sucinta e objetiva as vantagens na utilização da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em detrimento a outro instituto utilizado no passado, a hipoteca.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária, Bens Imóveis, Garantia, Propriedade.

ABSTRACT

This research aimed at analyzing the Fiduciary Alienation as a guarantee of real estate. In order to pursue this objective, a brief history of this institute was discussed, as well as defining its concept, functions and characteristics and its assumptions. To exemplify and illustrate a pertinence of the subject addressed, it was approached in a similar and objective way as advantages in the use of Fiduciary Real Estate Asset over another institute used in the past, a mortgage.

Keywords: Fiduciary Alienation, Real State, Guarantee, Property.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	10
2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: ORIGEM NO BRASIL.....	12
2.1. SURGIMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA	12
2.2. ORIGEM DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.....	15
3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS	17
3.1. CONCEITO	17
3.2. FUNÇÃO E CARACTERÍSTICAS	18
3.3. PRESSUPOSTOS, SUJEITOS E OBJETO	19
3.4. CESSÃO DO CRÉDITO E DOS DIREITOS DO FIDUCIÁRIO	21
3.5. CESSÃO DE DIREITOS DO FIDUCIANTE	22
3.6. PAGAMENTO E CONSEQUÊNCIAS	23
3.7. INADIMPLEMENTO E CONSEQUÊNCIAS	24
3.8. REINTREGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL	26
4. AS VANTAGENS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	27
4.1. A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E A HIPOTECA	27
4.2. AS VANTAGENS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA EM FACE DA HIPOTECA	29
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	31
6. REFERÊNCIAS.....	32

1. INTRODUÇÃO

Introduzida pela Lei Federal n.º 9.514, de 20/11/1997, a alienação fiduciária de bens imóveis, foi criada com o intuito de preencher a lacuna existente no sistema de garantias do direito brasileiro, visto que estas por apresentarem graves desvantagens pelo custo e morosidade na execução, não eram mais satisfatórias a uma sociedade industrializada.

Presente desde 1965 em nosso ordenamento jurídico mediante legislação esparsa, a alienação fiduciária contemplava apenas relações de garantias envolvendo bens móveis, no entanto, com a criação da lei supracitada, passou a ser utilizada nos financiamentos imobiliários e nas operações de crédito com garantia imobiliária.

Este novo instituto trouxe a possibilidade da aplicação de instrumentos que dão maiores garantias aos credores, o financiamento imobiliário ganha espaço e o uso do mercado de capitais no setor, também. A estimativa hoje, no Brasil, é de que exista um déficit habitacional de mais de sete milhões de moradias.

Antes da instituição da figura da alienação fiduciária, passou haver um receio em investir nesta área. Ao realizar uma operação de financiamento de um imóvel, o credor era desestimulado pelo fato de, no caso de inadimplência do devedor, se ver dentro de um processo judicial para recuperar o imóvel que levaria em média mais de cinco anos. A garantia hipotecária tornou-se fraca, frente a diversas decisões judiciais que tornaram a hipoteca ineficaz frente aos compradores de imóveis de construtoras, em desfavor dos credores destas.

Com a alienação fiduciária, os credores – potenciais financiadores do setor, como incorporadoras e construtoras – conquistaram uma garantia que trouxe a segurança suficiente para investir neste mercado. Com este incentivo, uma incorporadora, por exemplo, tem maiores facilidades para trabalhar com os financiamentos. Pode se propor a erguer novos empreendimentos, residencial, comercial ou industrial, gerando créditos que irá receber de seus financiados e vender esta carteira para as securitizadoras. Essas Companhias securitizadoras irão utilizar este direito ao crédito para dar lastro aos papéis que serão lançados no mercado, os chamados Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI. Os investidores que comprem estes papéis terão seus ganhos e estarão financiando o mercado imobiliário. É a ponte entre o mercado de capitais e o mercado imobiliário.

Mas esta cadeia poderia ser quebrada caso o Judiciário entendesse que a alienação fiduciária não poderia ser aplicada ao mercado imobiliário, o que, felizmente, não está acontecendo. Com decisões nos Tribunais de São Paulo, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Brasília, do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, o Judiciário deu seu aval para o uso deste tipo de garantia nos contratos de financiamento imobiliário, como veremos mais adiante.

No início, ainda em 1997, quando entrou em vigor a Lei Federal 9.514 que criava o Sistema de Financiamento Imobiliário e a própria figura da alienação fiduciária, houve um grande receio, pois havia um temor por parte do setor em se lançar a algo novo e o Judiciário barrar o uso desta nova garantia. A Justiça, porém, vem dando o respaldo necessário ao novo instituto.

Essa nova modalidade de garantia é caracterizada pela transferência da propriedade resolúvel ao credor, ficando o devedor com a posse direta do imóvel, está que só se tornará plena com a quitação da dívida. Caso haja inadimplência por falta de pagamento, a lei assegura ao credor, procedimentos que permitem a recuperação total da propriedade e da posse em um prazo próximo, mas inferior, a um ano.

Deve-se ressaltar que este instituto trouxe a possibilidade da aplicação de instrumentos que dão maiores garantias aos credores, pois confere segurança e agilidade na execução do bem, visto que todo o procedimento se desenrola perante o Registro Imobiliário, sendo desnecessária a ida ao Judiciário. Assim, será o Oficial de Registro quem notificará o devedor, constituindo-o em mora, e, persistindo a inadimplência pelo prazo de 15 dias, consolidará a propriedade do bem em prol do credor. Uma vez consolidada a propriedade, o credor deverá promover a realização de dois leilões para a venda do imóvel, apropriando-se do produto da venda até o limite do seu crédito, devendo entregar ao devedor o quantum que exceder o valor da dívida.

Portanto, este trabalho monográfico visa abordar a alienação fiduciária de bens imóveis, realizando um breve estudo a respeito da sua origem e momento histórico que ocasionou o seu surgimento no Brasil, bem como discorrer conceitos, características, requisitos, execução e suas vantagens em uma sucinta comparação a hipoteca.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: ORIGEM NO BRASIL

2.1. SURGIMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Antes da existência da alienação fiduciária sobre imóveis, havia no Brasil apenas a hipoteca, como garantia para o financiamento imobiliário. Mas as execuções tanto das hipotecas comuns quanto as do SFH - Sistema Financeiro da Habitação eram demoradas, e muitas vezes ineficientes, pois ao final, o credor ainda corria o risco de ver seu crédito ser preterido por outro mais privilegiado, como os trabalhistas e tributários.

De outro lado, o Brasil estava – e com muita razão – sensibilizado com os prejuízos sofridos por milhares de mutuários que contratavam com construtoras e incorporadoras a aquisição de um imóvel, pagavam o preço dele em construção, a serem construídos ou mesmo prontos, mas não obtinham ou perdiam a propriedade do imóvel ou os direitos a essa aquisição em razão da existência de uma hipoteca entre o construtor e um órgão financiador.

A hipoteca era proveniente de um contrato de financiamento celebrado pela incorporadora com uma instituição financeira, visando a construção do empreendimento, dando em garantia, o próprio imóvel onde seria edificado o prédio. Isto era possível, ou porque os adquirentes de unidades autônomas ainda não possuíam contrato assinado com a construtora, ou, quando existente o compromisso, havia a previsão contratual da possibilidade da instituição daquela hipoteca.

Tão logo a incorporadora realizava corretamente o pagamento a instituição financeira, era procedido à liberação do gravame, e em muitas vezes, o comprador do imóvel sequer tinha conhecimento de que seu imóvel esteve hipotecado. Entretanto, quando a incorporadora deixava de honrar com o financiamento, o imóvel – muitas vezes já acabado e de propriedade do comprador – era usado para quitar a dívida contraída pela incorporadora com a instituição financeira. Alguns casos, como os da Encol, ficaram amplamente conhecidos por todos os brasileiros.

A hipoteca é um direito real e, como tal, é contrário a todos - *erga omnes* - mesmo contra o comprador – pois, não é hipoteca se não for assim. Na esfera do financiamento imobiliário, não existe nenhuma lei que diga que a hipoteca não é direito real ou não é oponível contra o comprador.

É fato que, restou pacificado pela jurisprudência, que a incorporadora não pode hipotecar a unidade que já está compromissada à venda, independentemente se isso estiver expressamente autorizado no contrato de compra. O STJ – Superior Tribunal de Justiça passou a decidir então que, a hipoteca que fora constituída após o compromisso de compra e venda não era válida, e depois, ampliando este entendimento, outros vários julgados afirmaram que até mesmo a hipoteca outrora constituída ao compromisso de compra e venda não seria válida na incorporação imobiliária realizada com recursos do SFH - Sistema Financeiro da Habitação.

Com o advento da súmula 308¹, estendeu-se ainda mais o entendimento do STJ quanto à invalidade ou ineficácia da hipoteca, uma vez que o enunciado não faz menção à origem dos recursos, ou seja, desde que realizados no âmbito do sistema financeiro de habitação. Consoante com a redação da súmula, esse elemento tornou-se irrelevante, uma vez que fora omitido – ao menos pela interpretação literal do enunciado – e passou-se a aplicar o entendimento sumulado a qualquer incorporação decorrente de qualquer financiamento, e não mais só àqueles com recursos do SFH.

Verifica-se que a súmula 308 celebra expressamente que não apenas a hipoteca firmada após a celebração do compromisso de compra e venda não é válida contra o compromissário comprador, mas também a hipoteca preexistente à celebração não seria eficaz.

O foco desse entendimento jurisprudencial é a aquisição de imóvel em sede de incorporação imobiliária, onde, normalmente, há a aquisição de coisa futura, mediante pagamento parcelado. Mas tal entendimento faz supor que a hipoteca celebrada nessas condições não é um direito real, uma vez que não pode ser oposta contra terceiros.

O que é essa hipoteca, então? Mero direito pessoal da instituição financeira contra a incorporadora, que é a própria parte com a qual o banco celebrou um contrato, ou seja, algo absolutamente inócuo. Sabe-se, entretanto, que para ser viável, a garantia deve ter a natureza de direito real.

¹ Súmula 308: A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Evidentemente que houve boas intenções dos julgadores responsáveis pela jurisprudência que deu origem à súmula 308, já que pretendeu proteger o comprador que adquire um imóvel hipotecado, em um país carente de assistência jurídica. Entretanto, transformou a hipoteca em garantia ineficaz, o que levou os detentores de créditos, principalmente instituições financeiras, a buscarem outra alternativa para poderem emprestar dinheiro para as construções de moradia, mas garantirem o recebimento de seus créditos.

Assim, surgiu o projeto de lei, que posteriormente veio a ser aprovado como a Lei Federal 9.514, em 20 de novembro de 1997, autorizando a utilização do instituto da alienação fiduciária também na aquisição e financiamento de bens imóveis e paulatinamente os bancos vem adotando-a cada vez mais, deixando de lado a hipoteca, para a garantia dos seus financiamentos.

Sabe-se que quando há um aumento do risco em qualquer atividade econômica, os agentes apenas aceitam continuar nessa atividade, quando o retorno – lucro – aumente na mesma proporção. Caso contrário, eles buscam, naturalmente, outras atividades em que há uma melhor relação entre risco e retorno.

Quando o risco do financiamento imobiliário aumenta, em razão do aumento de uma suposta proteção conferida aos compradores de imóveis, é evidente que as taxas de juros exigidas pelos agentes financeiros serão maiores. Não se pode também esquecer que isto gera uma degradação da *segurança jurídica*, pois, como não se sabe mais se uma hipoteca vale alguma coisa, ainda que constituída sem qualquer nulidade, também não se pode prever como agirão os tribunais em face de outros institutos jurídicos consolidados. Quando é menor a segurança jurídica, maior é a taxa de lucro exigida pelos agentes econômicos.

A alienação fiduciária surgiu, assim, como uma tentativa de recompor a segurança jurídica do sistema imobiliário brasileiro.

2.2. ORIGEM DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

O instituto da alienação fiduciária em garantia tem sua origem histórica no negócio fiduciário existente no direito romano.

Fidúcia, do latim *fiduciae*, significa confiança. O negócio fiduciário é um pacto pautado na confiança existente entre os contratantes. Assim diz Saad (apud DANTZGER, 2005, p. 29) “Fidúcia é definida como uma convenção pela qual aquele que recebeu uma coisa ou um direito se obriga à restituição, quando preenchida a destinação”.

No direito romano (*pactum fiduciae*), existiam duas espécies:

- *fiduciae cum amico*: ou fidúcia com amigo, era um favor prestado pelo amigo (fiduciário) ao fiduciante, dono do bem, porque este último transferia para aquele a propriedade de um bem, unicamente como fuga a credores ou no caso de viagens longas que naquela época o retorno era duvidoso;
- *fiduciae cum credore*: ou fidúcia com credor, se dava pela transmissão do bem oferecido pelo devedor (fiduciante) em garantia da dívida ao credor (fiduciário).

Em ambas, há o fator confiança do transferente (fiduciante) na lealdade e honestidade do fiduciário, para que o mesmo só utilize do bem recebido para a destinação internamente convencionado no pacto. Caso o fiduciário (o que recebeu o bem temporariamente), não cumprisse a sua parte no pacto, ou seja, de devolver o bem assim que satisfeita a condição pactuada, **que é uma obrigação pessoal**, só restava ao fiduciante uma argüição que resolver-se-ia em composição pecuniária (perdas e danos).

Mezzari (apud DANTZGER, 2005, p. 30) aponta, e com razão, um grave defeito nessas duas antigas modalidades de pactos fiduciários, e o faz por meio do seguinte comentário:

A devolução da propriedade era uma obrigação pessoal do credor, mas não se constituía em obrigação real. Tratando-se de obrigações pessoais, poderia resolver-se em perdas e danos, não sendo oponível senão ao próprio fiduciário. Se direito real fosse, o fiduciante, após o pagamento da dívida, seria reinvestido na propriedade do bem, estivesse este em mãos do fiduciário ou de terceiro. Mas, como se tratava de direito pessoal, necessitava de procedimento judicial sempre que houvesse recusa do fiduciário em outorgar o instrumento de retorno da propriedade ao fiduciante.

Assim também era no Brasil, antes das leis que instituíram a alienação fiduciária, conforme demonstra o Acórdão abaixo², cujo relator foi o Juiz Batalha de Camargo:

O negócio fiduciário encerra uma transação válida, efetivamente realizada e formalmente em ordem. O proprietário a quem se transferiu a coisa o é realmente perante a lei a terceiros. Guarda, tão-somente, para com o alienante, um pacto de fidúcia que o obriga a lhe retransmitir a propriedade. Quebrada a fidúcia, pelo não cumprimento da obrigação pessoal assumida pelo fiduciário, não deixa este de continuar como proprietário legítimo; e nem pode a transação formal ser anulada por vício inexistente, tal seja o de dissimulação, pois, em suma, o negócio se efetivou segundo a vontade das partes.

O entendimento somente foi alterado no nosso ordenamento após a Lei 4.728/65, que versa sobre a alienação fiduciária em garantia sobre bem móvel conforme o Acórdão, cujo relator foi o Des. Adriano Marrey³:

Perante o direito nacional, admite-se como válido o negócio fiduciário, desde que capazes as partes, seja lícito o objeto e não haja forma prescrita ou não defesa em lei. O fiduciário fica obrigado a restituir o bem recebido, não lhe sendo dado, conseqüentemente, trair a confiança nele depositada e apropriar-se da coisa ou direitos que, através do instituto, lhe foram transmitidos.

Portanto, o pacto fiduciário à moda antiga não traz segurança alguma ao investidor, não servindo para alavancar progresso em qualquer sociedade, o que somente é atingido com a completa segurança na restituição do bem, que ocorre na alienação fiduciária em garantia instituída na nossa legislação. O instituto da alienação fiduciária atual, embora tenha se espelhado no negócio fiduciário, ou pacto fiduciário existente desde o direito romano, dele se distanciou, pois enquanto este é apenas direito pessoal, aquele adquiriu contornos de direito real dando maior segurança ao credor fiduciário.

² 4ª Câmara Civil do antigo TASP - Apelação 29.651 (anterior a 1960) - RT 292/505.

³ 2ª Câmara Civil do TJSP - Apelação n. 159.580, de 21/02/67 - RF 224/144.

3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

3.1. CONCEITO

Sabe-se que os direitos reais não podem ser criados pela vontade das partes, mas sim por leis, e devido a isto os mesmos são considerados taxativos. O direito real deve incidir sobre coisa alheia e estar elencado no artigo 1.225 do Código Civil Brasileiro, ou de lei extravagante, como um novo direito real.

Para que pudesse surgir no nosso direito como direito real incidentes sobre imóveis, a Lei Federal n.º 9.514, de 20/11/1997, criou a alienação fiduciária de bens imóveis, admitindo-se a técnica da alienação como garantia ao pagamento da dívida constituída para a aquisição.

Em seu artigo 22, a Lei supracitada define a alienação fiduciária de coisa imóvel, como sendo o “negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”.

Assim, verifica-se que para a sua constituição é necessário que seja celebrado um negócio jurídico (financiamento), onde o devedor (fiduciante), proprietário de um bem imóvel, transfere-o ao credor (fiduciário) a título de a garantia, até que seja dada a quitação de sua dívida.

O §1.º do artigo 22, ainda dispõe que este instituto “poderá ser contratado por qualquer pessoa física ou jurídica, não sendo privativo das entidades que operam no SFI”.

Portanto, pode se concluir que a alienação fiduciária de bens imóveis, trata-se de um direito real que pode ser utilizado por qualquer pessoa física ou jurídica, na contratação de um financiamento, e oferece maior segurança ao seu agente financeiro.

3.2. FUNÇÃO E CARACTERÍSTICAS

A alienação fiduciária visa o estímulo à circulação de riquezas, como aliás, todo contrato possui, mas trouxe, evidentemente, uma nova dinâmica, já que é uma forma de garantia mais atrativa para o crédito, visto que possui menores riscos para os agentes financeiros, pois evita a perda da remuneração do capital investido.

Sua principal característica é a transferência da propriedade resolúvel da coisa imóvel ao credor, esta que pode ser definida como uma propriedade passível de resolução, diante de seu caráter temporário e transitório, pois a sua extinção está prevista no próprio título em que foi convencionada.

A princípio, há de se ressaltar que o credor não tem pretensão de ficar com imóvel para si, mas sim, de mantê-lo como garantia até que a dívida seja quitada. O poder do fiduciário sobre o imóvel, é limitado. Assim, o artigo 1.359⁴ do Código Civil Brasileiro, discorre a respeito dessa limitação quanto a constituição de direitos reais sobre o imóvel fiduciado, posto que resolvida a propriedade, todos os direitos reais constituídos na sua pendência, serão considerados resolvidos.

Enquanto durar a propriedade fiduciária sobre a garantia, esta estará fora do alcance dos demais credores do devedor, bem como dos credores do credor, uma vez que este detém a propriedade resolúvel sobre a coisa, e só poderá ter esse imóvel executado, caso este seja consolidado em sua pessoa.

A propriedade fiduciária tem como requisito essencial para a sua constituição, o registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel dado em garantia, que será realizado pelo Registro de Imóveis competente. Após constituída, haverá o desdobramento da posse, ficando o devedor fiduciante com a posse direta do bem, e o devedor fiduciário com a posse indireta.

O devedor fiduciante detentor da posse direta do imóvel, poderá exercer todos os direitos de um possuidor, entretanto, será responsável por sua conservação, bem como realizar pagamentos dos impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos que sobre ele incida.

⁴ Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

3.3. PRESSUPOSTOS, SUJEITOS E OBJETO

Conforme nos ensina Dantzger (2005, p. 38), os pressupostos da alienação fiduciária são de ordem:

subjetiva: capacidade para a vida civil e legitimação, podendo ser pessoa física ou jurídica;

objetiva: qualquer bem imóvel que pertença ao fiduciante-devedor;

formal: contrato escrito, por instrumento público ou particular, assinado pelas partes e por duas testemunhas, registrado no Cartório de Registro de Imóveis ao qual pertencer o imóvel garantidor do contrato.

Já os sujeitos são:

a) o fiduciante: aquele que busca um crédito, e para tanto, aliena seu bem em garantia.

Jacomino (apud COSTA, 2006, p. 5) entende ser o fiduciante um mero detentor de direitos expectativos; já Chalhub (apud COSTA, 2006, p. 5) o define como mero detentor de direitos suspensivos;

b) o fiduciário: aquele que concede o crédito ou empréstimo recebendo em garantia um bem.

Costa (2006, p. 5) o define como “o titular do crédito oriundo do financiamento lastreado pela garantia fiduciária.”

Tanto Jacomino quanto Chalhub (apud COSTA, 2006, p. 5) concordam que o fiduciário é titular de um direito de crédito, garantido pela propriedade fiduciária, os quais são “direito de conteúdo econômico, direito atual disponível”.

Observa-se que o parágrafo único, do art. 22, ⁵da Lei 9.514/1997, diz expressamente que os sujeitos podem ser pessoa física ou jurídica, não sendo necessário que sejam somente entidades que operam no Sistema Financeiro Habitacional, e logicamente precisam ter capacidade para contratar e, especialmente, para dispor de seus bens.

⁵ Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

II - o direito de uso especial para fins de moradia;

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação.

Quanto ao objeto, Terra (apud TWORKOWSKI, 2006, p. 29) nos ensina que:

Quanto aos imóveis alienáveis fiduciariamente em garantia, inexistente qualquer limitação legal a seu tipo, podendo ser residencial, não residencial, comercial ou misto, urbano ou rural, enfiteutico ou aforado. Os recursos podem se dirigir à aquisição de imóvel pronto ou em construção ou simplesmente terreno não edificado ou à produção de empreendimentos (incorporações, loteamentos, etc).

Quanto à forma, é necessário contrato escrito, podendo ter a forma pública ou particular, conforme autorizado pelo artigo 38⁶ da Lei 9.514, de 20/11/1997. Sendo por instrumento particular, ser-lhe-á atribuído o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito. Nos incisos do artigo 24⁷ da citada lei, estão elencados as cláusulas que obrigatoriamente deverão conter o contrato.

⁶ Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei, ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

⁷ Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

3.4. CESSÃO DO CRÉDITO E DOS DIREITOS DO FIDUCIÁRIO

O artigo 28⁸ da Lei 9.514, 20/11/1997 autoriza a cessão do crédito objeto da alienação fiduciária. Esta cessão implica na transferência feita pelo credor fiduciário, a um cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária garantia, e deve ser feita, por contrato, na forma do artigo 18⁹. Não há necessidade de notificação ao devedor fiduciante, conforme autoriza o artigo 35¹⁰.

Mas há outra forma pela qual se opera também a cessão, embora sem contrato, como no caso disposto no artigo 31¹¹, que autoriza que o fiador ou terceiro interessado que pague a dívida, fique sub-rogado, de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária. Haverá, neste caso, a transmissão não só do crédito, mas da própria propriedade fiduciária.

Assim, haverá a transmissão da propriedade resolúvel de forma anômala, sem que haja nenhum contrato ou título aquisitivo mas apenas em virtude de ato, que é o pagamento. Pressupõe apenas que haja dívida e pagamento. Se o fiduciante não pagar a sua dívida, o fiador ou terceiro interessado, alçado à condição de credor-fiduciário pelo pagamento que efetuou ao primitivo fiduciário, após o processo de cobrança previsto na lei, poderá requerer a consolidação da propriedade em seu nome e adquirirá a propriedade plena do imóvel.

⁸ Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

⁹ Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterà, além de outros elementos, os seguintes:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

¹⁰ Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

¹¹ Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

3.5. CESSÃO DE DIREITOS DO FIDUCIANTE

Ao contrário do fiduciário, que pode ceder seu crédito sem notificar o fiduciante, este último não poderá transmitir os seus direitos sobre o imóvel sem expressa anuência do fiduciário, conforme disposto no artigo 29¹².

Com a cessão, o cessionário passa a figurar na relação contratual já existente, tornando-se o único devedor, ficando sub-rogado nos direitos e nas obrigações do cedente.

Para efetuar essa transmissão, é necessário que o título em que foi convencionado a cessão, seja registrado perante o Registro de Imóveis, na devida matrícula do imóvel dado em garantia, a fim de constar o novo sujeito responsável pelas obrigações inerentes ao contrato de alienação fiduciária já registrado.

¹² Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

3.6. PAGAMENTO E CONSEQUÊNCIAS

A condição para que a propriedade plena retorne ao patrimônio do fiduciante, é o pagamento da dívida.

Segundo, Melhim Namem Chalhub, *Negócio Fiduciário*, (2009, p.247)

O pagamento é o fato jurídico que extingue a obrigação e caracteriza o implemento da condição resolutiva, daí porque dispõe a lei que, com o pagamento da dívida, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel, devendo o fiduciário fornecer ao fiduciante o termo de quitação dentro do prazo de 30 dias; à vista do termo de quitação, o oficial do Registro de Imóveis competente, cancela o registro da propriedade fiduciária (Lei n.º 9.514/97, art. 25, e §§), daí decorrendo a automática reversão da propriedade ao fiduciante.

O artigo 25¹³, e seus dois parágrafos, da Lei 9.514, de 20/11/1997 é claro quando menciona que havendo o pagamento da dívida e seus encargos, a propriedade plena retornará ao fiduciante, inclusive fixando prazo máximo de 30 dias para que o fiduciário forneça o termo de quitação sob pena de multa sobre o valor do contrato.

Havendo, portanto, o pagamento, resolve-se a propriedade fiduciária, cancelando-se, no Cartório Imobiliário, o registro da alienação fiduciária, com base na quitação expedida pelo credor fiduciário.

¹³Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

3.7. INADIMPLENTO E CONSEQUENCIAS

Os artigos 26¹⁴ e 27¹⁵ da Lei 9.514, de 20/11/1997 são explicativos à exaustão, de como devam ser os procedimentos extrajudiciais para consolidar a plena propriedade ao fiduciário.

O procedimento por ser extrajudicial, será feito diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, onde o credor, após não ter recebido o pagamento na forma e prazo devidos, irá requerer a notificação do fiduciante para efetuar o pagamento no prazo de 15 dias, incluindo-se neste cálculo, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

A intimação será feita pessoal, podendo ser realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do devedor, ou então, pelo correio, com aviso de recebimento.

No entanto, com as alterações realizadas pela Lei n.º 13.465, de 11/07/2017, foi acrescentado no dispositivo a respeito dos casos de ocultação. Assim, se oficial ou serventuário por ele credenciado, tiver procurado o devedor por duas vezes, e não lhe tenha encontrado, e haja suspeita de sua ocultação, este poderá intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no próximo dia útil, retornará ao imóvel para efetuar a intimação, na hora que designar. E ainda, remete-se aos casos de condomínios com controle de acesso (portaria), podendo a intimação ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

Se o fiduciante residir em local não sabido, poderá ser intimado por edital, que deverá ser publicado por 03 dias no maior jornal de circulação da comarca.

Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

Decorrido o prazo de 15 dias, sem a purgação da mora, o Oficial do Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação na matrícula do imóvel, da consolidação da

¹⁴Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade.

¹⁵ Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos e, e se for o caso, do laudêmio.

Após consolidada a propriedade, deverá ocorrer em 30 dias o leilão público para a alienação do imóvel. Caso, no primeiro leilão, o maior lance oferecido seja inferior ao valor do imóvel estipulado no contrato, deverá ser realizado dentro de 15 dias, um novo leilão. Nesse segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida e das demais despesas que incidam sobre o imóvel.

Caso o valor da arrematação seja maior que o valor devido, o credor entregará no prazo de 05 dias, a importância que sobejar ao devedor. No entanto, se o valor da arrematação for menor, o devedor neste mesmo prazo será exonerado, e receberá a quitação da dívida.

As datas e locais dos leilões deverão ser comunicados ao devedor, diante de seu direito de preferência para reaquisição do imóvel pelo valor da dívida.

3.8. REINTREGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL

O legislador, no intuito de pensar o assunto como um todo, não se esqueceu da reintegração na posse do imóvel, quando ocorrer o inadimplemento do devedor fiduciante, conforme o artigo 30¹⁶ da Lei Federal 9.514, de 20/11/1997.

Assim, fica assegurado ao credor fiduciário ou sucessores, entre eles cessionários de direitos, fiador ou terceiro interessado que tenha pago a dívida, e ainda ao arrematante, que obtenham a reintegração na posse do imóvel, mediante concessão de liminar, para desocupação em 60 dias do imóvel, desde que comprovada a consolidação da propriedade em nome do credor.

Por fim, se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada para que haja a sua desocupação, salvo se houver anuência por escrito do fiduciário. Esta deverá ser realizada no prazo de 90 dias, a contar da data da consolidação da propriedade em nome fiduciário, devendo constar expressamente essa condição no contrato convencionado.

¹⁶ Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

4. AS VANTAGENS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

4.1. A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E A HIPOTECA

Vemos no decorrer deste trabalho que a propriedade fiduciária de bens imóveis, surgiu devido as desvantagens causadas por outras modalidades de garantias, como no caso da hipoteca. Nesse capítulo, veremos um pouco mais sobre este instituto numa breve comparação entre essas duas modalidades de garantias.

A hipoteca é um direito real de garantia que recai sobre coisa alheia, desse modo, o devedor para conseguir um empréstimo oferece um imóvel como garantia de que cumprirá com a sua obrigação. Na constituição desse instituto, o imóvel hipotecado continua no nome do proprietário, mas ficará gravado com este ônus até a sua quitação. Já a propriedade fiduciária, trata de um direito real em coisa própria, com finalidade de garantia. Assim, com o registro do contrato de alienação fiduciária, o bem dado em garantia é retirado do patrimônio do devedor, tornando-se o credor, titular da propriedade resolúvel do imóvel, até que a dívida seja quitada.

Como na constituição da propriedade fiduciária ocorre a exclusão do bem do patrimônio do devedor, este não poderá ser objeto de constrição em razão de dívidas, visto que esta garantia passa a constituir um patrimônio de afetação, sendo separado dos bens da massa, não podendo ser atingido pelos efeitos de eventual insolvência do devedor ou credor; enquanto na hipoteca, caso haja insolvência do devedor hipotecário, o bem dado em garantia responderá pelas demais dívidas e poderá ser objeto de constrição.

Assim, Melhim Namem Chalhub disserta sobre o assunto (2009, p. 223-224):

De fato, por efeito da constituição da propriedade fiduciária, cria-se um patrimônio de afetação integrado pelo bem objeto da garantia, que não é atingido pelos efeitos de eventual insolvência do devedor ou credor, não integrando, portanto, a massa falida de um ou do outro.

Disso resulta que se cair em insolvência o devedor-fiduciante, o bem objeto de garantia, que foi excluído do seu patrimônio e passou a constituir um patrimônio de afetação, permanecerá separado dos bens da massa “até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento da sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer” (Lei n.º 11.101/2005, art. 119, IX), assegurada ao fiduciário, se for o caso, a restituição do bem e eventualmente sua venda, aplicando a importância que aí apurar na satisfação do seu próprio crédito, sem concorrência com os demais credores (Lei n.º 9.514/97, art. 32, e Lei n.º 11.101/2005, art. 49, §3.º)

Já se se tratar de hipoteca, vindo a falir o devedor hipotecário, o bem objeto de garantia, que permaneceu em seu patrimônio, será arrecadado pelo administrador judicial e passará a integrar o ativo da massa, devendo o credor hipotecário concorrer com os demais credores segundo a ordem legal de preferência.

Outra distinção entre esses dois institutos, é referente ao artigo 1.476¹⁷ do Código Civil Brasileiro, visto que como na hipoteca o bem continua pertencendo ao devedor hipotecário, este poderá constituir sucessivas hipotecas, desde que em graus diferentes; já na propriedade fiduciária, essa prática é inadmissível, de modo que o bem não faz mais parte do patrimônio do devedor, pois houve a transferência da propriedade resolúvel ao credor, não possuindo mais a faculdade de poder dispor ou alienar o imóvel.

Há de ressaltar que o devedor fiduciante, sob condição suspensiva, poderá caucionar esse direito em favor do mesmo credor ou de outro, conforme permite os artigos 17, III¹⁸, e 21¹⁹ da Lei n.º 9.514, de 20/11/1997. Além disso, poderá ser admitida a alienação fiduciária superveniente, conforme dispõe o § 3.º, do artigo 1.361, do Código Civil Brasileiro.

¹⁷ Art. 1.476. O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor.

¹⁸ Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

¹⁹ Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária.

4.2. AS VANTAGENS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA EM FACE DA HIPOTECA

A alienação fiduciária em garantia foi incluída em nosso ordenamento jurídico com a intenção de substituir a hipoteca, até então garantia que era mais utilizada no sistema financeiro para se conseguir crédito, mas que apresentava desvantagens ao credor quanto a sua execução. Em razão disto, o legislador ao criar este instituto, pensando em desafogar o judiciário, introduziu vantagens mais atrativas ao credor para que fizesse a utilização dessa nova modalidade de garantia.

A princípio há de ressaltar que este instituto é menos burocrático e tem seu desenrolar perante o Registro Imobiliário.

Quanto a sua garantia, o devedor para conseguir um empréstimo, transfere a propriedade do imóvel ao credor, esta que é resolúvel, visto que a sua extinção ocorrerá com a quitação da dívida. Assim, ocorre o desdobramento da posse, ficando o devedor, com a posse direta do imóvel, e o credor, com a posse indireta. Em outras palavras, o devedor continuará na posse do bem, no entanto, ao dar esse imóvel como garantia, ele é retirado do seu patrimônio até que seja dada a quitação da dívida. Após o cumprimento da obrigação, o imóvel retorna ao patrimônio do devedor; caso haja o descumprimento, a propriedade plena do imóvel, será consolidada a favor do credor.

Já na hipoteca, o devedor permanece com a propriedade do imóvel, podendo exercer todos os seus direitos de proprietário, porém, o imóvel será gravado com este ônus, devendo o devedor cumprir com a sua obrigação para que o bem não seja executado pelo credor.

Outra diferença entre essas duas modalidades, é quanto a sua execução. Na hipoteca, a execução por inadimplência do devedor, é realizada por meio de ação judicial, o que pode demorar anos no judiciário. Assim que apurado o saldo devedor, é realizada a alienação do bem para que o credor recupere sua quantia.

Já na alienação fiduciária, o procedimento é realizado por via extrajudicial, perante o Cartório de Registro de Imóveis, onde o devedor será intimado e constituído em mora para realizar o pagamento num prazo estipulado. Caso não ocorra o pagamento no referido prazo, o imóvel será consolidado em nome do credor, que deverá realizar leilão público para sua alienação e reaver o saldo devedor.

Uma outra vantagem a ser ressaltada entre a alienação e a hipoteca, é que na alienação o credor não será lesado, pois o bem será executado em seu favor, visto que não há mais credores sobre o imóvel, porém, na hipoteca, por haver uma pluralidade de credores, o credor pode ter isto como um obstáculo, para que consiga recuperar o seu crédito.

Por fim, vale destacar que o credor na alienação fiduciária, não poderá utilizar-se do imóvel como legítimo proprietário, visto que o devedor detém a posse direta do bem. Caso este não honre com o cumprimento de sua obrigação, perderá o imóvel a favor do credor, porém, também não poderá ficar com ele, pois deverá ser objeto de alienação para que consiga recuperar o saldo remanescente.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com este trabalho monográfico, pode se concluir que a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, é uma modalidade de garantia muito mais vantajosa do que a hipoteca, principalmente para o credor.

Ressalta-se que este instituto é muito menos burocrático para o devedor que necessita de um empréstimo; é constituído legalmente perante o Registro de Imóveis, não havendo necessidade de ir ao judiciário; há a transferência da propriedade do imóvel ao credor, ficando o devedor com a posse direta do bem; o devedor não poderá vender o bem dado em garantia, mas, somente ceder os seus direitos de fiduciante com o consentimento do credor; o devedor recuperará a propriedade plena do imóvel com a quitação da dívida.

Contudo, caso haja inadimplemento por parte devedor, o credor não será lesado, pois, poderá retirar o imóvel das mãos do devedor e aliená-lo, para que possa recuperar o seu crédito, num prazo máximo, mas inferior a um ano.

6. REFERÊNCIAS

- _____. 5 VANTAGENS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM RELAÇÃO À HIPOTECA. Disponível em: < <https://blog.sofisadireto.com.br/4-vantagens-da-alienacao-fiduciaria-em-relacao-hipoteca/>>. Acesso em: 27 jul. 2018.
- AGHIARIAN, Hércules. Curso de Direito Imobiliário. 5. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2005.
- BRASIL. Lei n. 9.514 de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
- BRASIL. LEI n. 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF, 10 jan 2002. Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 28 jul 2018.
- CHALHUB, Melhim Namem. Negócio Fiduciário. 2. ed. Rio de Janeiro; São Paulo: Renovar, 2009.
- CHICUTA, Khotshi. O sistema registral de alienação fiduciária. In: _____. Alienação fiduciária e patrimônio de afetação. São Paulo: IBRAFI, 2000. p. 45-46.
- _____. Alienação fiduciária de imóvel – direitos do fiduciário e do fiduciante. Boletim Diário das Leis Imobiliário, n. 3, p. 27-34, jan. 2005.
- DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. Alienação Fiduciária de bens imóveis. 1. ed. São Paulo: Método, 2005.
- DIAS, Fernando. Breve consideração acerca da alienação fiduciária de bens imóveis no mercado recessivo. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI137483,101048-Breve+consideracao+acerca+da+alienacao+fiduciaria+de+bens+imoveis+no>>. Acesso em:25 jul. 2018.
- DUARTE, Felipe. Alienação Fiduciária de Imóvel: entenda o procedimento após a Lei 13.465/17. Disponível em: <<https://fellipesd.jusbrasil.com.br/artigos/525208536/alienacao-fiduciaria-de-imovel-entenda-o-procedimento-apos-a-lei-13465-17>>. Acesso em: 24 jul. 2018.
- HOUAISS, Antônio. Dicionário Houaiss de Língua Portuguesa. Rio de Janeiro: Objetiva, 2009.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Da Alienação Fiduciária em Garantia de Coisa Imóvel. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2009.
- MAXIMILIANO, Carlos. Hermenêutica e Aplicação do Direito. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

RASTIFFE NETO, Paulo. Garantia Fiduciária. São Paulo: RT, 2002.

RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil: Direito das Coisas. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 5.

SILVA, Bruno Mattos e. Análise crítica da Súmula 308 do STJ: alcance, conclusões e perspectivas. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 10, n. 705, 10 jun. 2005. Disponível em: <<http://www.jus.com.br/artigos/6869>>. Acesso em: 06 ago. 2018.

TERRA, Marcelo. Alienação Fiduciária de imóvel em garantia (Lei nº 9.514/97, primeiras linhas). Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998.

TWORKOWSKI, Carlos Alberto. A Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel. Boletim Diário das Leis Imobiliário, n. 29, p. 27-34, out. 2006.

VAZ, Ubirayr Ferreira. Alienação Fiduciária de coisa imóvel – Reflexos da Lei nº 9.514/97 no Registro de Imóveis. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998.