

**CENTRO UNIVERSITÁRIO SÃO JOSÉ
CURSO DE DIREITO**

**LUCIANA XAVIER DA SILVA
FLORIANO ANDRÉ GOMES DO CARMO**

**O INSTITUTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO SISTEMA FINANCEIRO
IMOBILIÁRIO – SFI E AS FORMAS DE RESOLUÇÃO DA
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Rio de Janeiro

2019

**O INSTITUTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO SISTEMA FINANCEIRO
IMOBILIÁRIO – SFI E AS FORMAS DE RESOLUÇÃO DA PROPRIEDADE
FIDUCIÁRIA**

**THE INSTITUTE OF FIDUCIARY ALIENATION IN THE SFI REAL ESTATE
FINANCIAL SYSTEM AND THE FORMS OF RESOLUTION OF FIDUCIARY
PROPERTY**

Nome (s) do (s) autor (es)

LUCIANA XAVIER DA SILVA

Orientador

Professor Floriano André Gomes do Carmo

RESUMO

O presente artigo aborda sobre o instituto da alienação fiduciária de bens imóveis no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário norteado pela Lei 9.514/1997, e as formas de resolução da propriedade fiduciária. A alienação fiduciária de bens imóveis, representa uma inovação no sistema de garantia em financiamentos imobiliários, colaborando com o crescimento do segmento, pois incentiva ao investidores do ramo devido a sua forma mais simples e célere de recuperação do crédito nos casos de constituição de mora.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária, Garantia, Resolução.

ABSTRACT

This article focuses on the institute for the fiduciary alienation of immovable property, in the context of the Financial System, the real – Estate guided by the Act 9.514/1997 – the ways of a resolution of the trust property. The fiduciary alienation of property, representing an innovation in the system of collateral in real estate financing, assisting with the growth of the industry, as it encourages the investor to the branch and because of the way the most simple and quick recovery of the credit in the case of the incorporation of the late payment.

Key-words: Fiduciary Alienation, Warranty, Resolution.

INTRODUÇÃO

O presente artigo aborda sobre o instituto da Alienação Fiduciária de bens imóveis, uma espécie de negócio jurídico que tem por finalidade garantir o credor a propriedade do bem que foi financiado, até que a obrigação ora convencionada seja satisfeita. A palavra garantia nos remete a ideia de segurança, desta forma, podemos entender que se trata de um direito real de garantia, ou seja, é o direito conferido ao credor de receber o pagamento de uma dívida através do bem financiado, que é dado em garantia pelo devedor. A propriedade do bem é denominada propriedade resolúvel, pois sua aquisição está vinculada a uma condição resolutiva, prevista contratualmente no título aquisitivo.

A Alienação Fiduciária tem como consequência o desmembramento da posse, pois consiste na transferência da posse indireta do bem para o credor, até que o devedor promova a quitação do débito, ficando este com a posse direta, tendo por responsabilidade a guarda e conservação do mesmo, podendo usar, gozar e usufruir do bem, enquanto estiver adimplente com a obrigação.

Inserido no ordenamento jurídico desde a promulgação da Lei 4728 de 14 de julho de 1965, em seu artigo 66, o instituto garantidor, surge naquela época com a finalidade de garantir créditos no âmbito do mercado financeiro e de capitais, somente no tocante à bens móveis. Em 20 de novembro de 1997, por meio da criação da Lei 9514, o referido instituto foi regulamentado para as relações envolvendo bens imóveis no Sistema Financeiro Imobiliário – SFI.

Atualmente, nos financiamentos imobiliários, a garantia mais comumente utilizada para esses créditos é a Alienação Fiduciária, devido à celeridade no processo executório. Este instituto contribuiu para a expansão do mercado imobiliário, tendo em vista que a Lei 9514/97 apresenta um rito mais rápido na retomada do bem e do crédito por parte do credor caso haja inadimplência das obrigações avençadas. Ainda há de se considerar que o impulsionamento do mercado imobiliário, traduz numa contribuição para a sociedade na geração de empregos, e na economia do país.

Para elaboração do estudo foi utilizado o método qualitativo doutrinário da Lei 9514/1997, artigos 22 ao 33, que regulam o uso do instituto da Alienação Fiduciária em

garantia para coisa imóvel. Foram abordadas ideias e definições de doutrinadores e artigos relacionados com o tema.

O conhecimento interdisciplinar entre o direito civil, processo civil e direito do consumidor, foram de grande eficácia na construção do artigo que tem por objetivo geral, descrever a finalidade da Alienação Fiduciária, bem como as formas de resolução da propriedade fiduciária, e atingir os objetivos específicos que visam analisar os aspectos do instituto em financiamentos imobiliários, identificar as formas de extinção da relação obrigacional e descrever os procedimentos utilizados na execução extrajudicial, nos casos de inadimplência.

O trabalho destacará a importância do instituto como garantidor nos financiamentos imobiliários, pois a maior parte da sociedade adquire imóvel próprio através de financiamentos junto às instituições financeiras, e a instabilidade da economia e o alto índice de desemprego muitas das vezes não permite o tomador do empréstimo, honrar com o pagamento das prestações, fazendo com que o credor busque receber o valor emprestado, sendo de grande relevância um estudo apurado sobre a resolução da garantia nos casos de inadimplência.

Serão três capítulos, onde o primeiro versará sobre a origem histórica, o segundo trazendo elementos, aspectos e características do mesmo e o terceiro descrevendo as formas de resolução da propriedade fiduciária, no Sistema Financeiro Imobiliário - SFI.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

HISTÓRICO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O relato da origem história da alienação fiduciária é de suma importância para iniciarmos o presente estudo. No direito romano originou-se um negócio jurídico denominado Fidúcia, uma espécie de contrato de venda irreal baseado na confiança, mas de forma legal e de boa-fé, onde o proprietário do bem temendo que algo atingisse

sua propriedade entregava ao suposto comprador esse bem com o intuito de resguardá-lo, e após sanada a ameaça o bem era restituído ao seu proprietário.

A Fidúcia se apresentava em duas modalidades: Fidúcia cum amico e Fidúcia cum creditore. Na fidúcia cum amico, a propriedade do bem era transmitida a outra sem garantia, como uma forma de proteção de circunstâncias aleatórias, era estabelecida na confiança entres as partes, a exemplo disto, uma pessoa com receio de não resistir na guerra ou viagem, alienava provisoriamente seus bens a um amigo, onde este teria que devolvê-los assim que fosse exigido. Já a fidúcia cum creditore a transferência do bem se dava como garantia até o cumprimento de uma obrigação pactuada, ou seja, a alienação do bem se tratava de uma medida assecuratória. Esse pacto entre as partes em ambas espécies, estabelecia a propriedade fiduciária desses bens.

Segundo Prof. Sebastião José Roque

No início antiga Roma, o credor tinha poderes draconianos sobre o devedor inadimplente, podia prendê-lo, cassar sua cidadania, reduzi-lo à escravidão, tinha poderes sobre o corpo do devedor. Posteriormente com a **Lex Poetelia Papira**, a ação do credor foi transferida do corpo do devedor para o patrimônio dele. (Sebastião José Roque, 2010, p.118)

Pode-se destacar que a fidúcia, devido seus elementos característicos foi a primeira espécie de direito real em garantia, sendo mais tarde criadas as outras formas de garantias reais, entre elas, o penhor, a hipoteca e a anticrese.

O termo garantia define-se como o modo de assegurar o cumprimento de uma determinada obrigação assumida.

Neste contexto, com a finalidade de tornar acessível o crédito ao consumidor, para que o mesmo pudesse adquirir bens de consumo duráveis, foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro, a Lei 4.728 de 14 de julho de 1965, nomeada como a Lei de Mercado de Capitais, trazendo em seu artigo 66 um instrumento de garantia de financiamentos bancários, a alienação fiduciária em garantia, e atualmente está disposto no artigo 66-B, parágrafo 3º, conforme abaixo:

É admitida a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor, que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada. (Brasil, Lei 4.728 de 14 de jul. de 1965)

Em 20 de novembro de 1997, através da criação da Lei 9514, foi estruturado o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, instituindo a partir daí a alienação fiduciária de coisa Imóvel, com o objetivo de estimular o mercado imobiliário.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Antes da existência do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, os financiamentos imobiliários para fins residenciais eram realizados apenas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, o SFH. Esse Sistema, regulamentado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, com a finalidade de facilitar a aquisição da casa própria pelas classes de menor potencial aquisitivo, utilizava a garantia hipotecária como forma de assegurar o credor do recebimento do valor emprestado no financiamento.

Na hipoteca, o devedor entrega um bem em garantia ao empréstimo concedido pelo credor, onde este não tem interesse no bem em si, mas sim no valor do mesmo. Ocorre este direito real previsto no Código Civil em seus artigos 1473 a 1505, devido a vários aspectos negativos, não satisfazia as instituições financeiras que concediam o crédito, principalmente pela lentidão no processo de execução que eram norteados pelo Decreto Lei 70/66 e na falta de exclusividade, pois é permitido constituir novas hipotecas, onde um credor ficava em posição de preferência sobre outro. Esse instituto foi caindo em desuso por essas questões.

A hipoteca continua vigente em nosso ordenamento jurídico, porém já não oferece nenhum atrativo aos credores diante da eficácia da Alienação Fiduciária.

Conforme Álvaro Villaça menciona:

... a hipoteca assim como o penhor sofre com a morosidade da justiça ... (AZEVEDO, Alvaro Villaça, Alienação em garantia de bem imóvel, p.39)

Com a introdução da Lei 9514/97, o sistema de garantias imobiliárias brasileiro sofre uma enorme transformação, pois a garantia mais usualmente utilizada era a hipoteca. O instituto da alienação fiduciária para bens imóveis, surgiu com o objetivo incentivar o aquecimento do mercado imobiliário, tendo em vista ser um modelo de garantia de fácil e célere execução, distinguindo-se das garantias reais existentes: hipoteca, penhor e anticrese. O Sistema Financeiro Imobiliário tem sua finalidade expressa na referida Lei, em seu artigo 1º;

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Desta forma, no artigo 22, capítulo II da mesma Lei, encontramos a seguinte definição para a alienação fiduciária:

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. (Brasil, Lei 9514, de 20 de nov.1997)

A alienação fiduciária ocorre através da celebração de um contrato bilateral e acessório denominado negócio fiduciário, ou seja, um negócio jurídico onde é realizada a transferência do bem como garantia de uma obrigação estabelecida pelas partes contratantes, devedor fiduciante e credor fiduciário. Desse modo, com esta transação origina-se um título passível de constituir uma propriedade fiduciária ou propriedade resolúvel.

Preconiza o Prof. Sebastião José Roque

Os direitos cedidos pelo fiduciante ao fiduciário no tocante à coisa alienada, são acessórios por serem dependentes do contrato, que é a operação principal.

Assim sendo, eles acompanham o principal, segundo o princípio romano **Accessorium sequuntur suum principalem**. Sem um contrato de crédito não há contrato de alienação fiduciária e sem este não haverá propriedade fiduciária nem os direitos fiduciários. Aliás, é o que ocorre com os direitos reais de garantia: cessa uma obrigação garantida, cessa a garantia. Se uma dívida for paga ela se extingue, e com sua extinção ficam extintas também as garantias. (Roque, Sebastião José, 2010, p.125)

Conforme previsto no artigo 23 da Lei 9514/1997, a constituição efetiva da propriedade fiduciária será a partir do registro do contrato no competente cartório de registro de imóveis.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. (Brasil, Lei 9514, de 20 de nov.1997)

Constituída a alienação fiduciária, ocorre o desdobramento da posse, ou seja, a posse é dividida em direta e indireta, pois o devedor quando transfere a propriedade ao credor, se trata da transferência da posse indireta do bem pelo período previsto contratualmente. Consequentemente o devedor nesta ocasião não tem a propriedade plena, enquanto perdurar o negócio pactuado, ficará admitido na posse direta do bem.

A propriedade fiduciária que é constituída conforme acima mencionado, trata-se de propriedade resolúvel. Para melhor compreendermos, resolúvel é aquilo que tem como finalidade de resolver, então a propriedade resolúvel, é aquela propriedade que mesmo precária, ou seja, aquela em que o proprietário não tem a propriedade plena, pois quem fica investido na posse é o devedor fiduciante, tem a característica resolutiva para as condições previstas no contrato.

Clóvis Beviláqua, conceitua a propriedade resolúvel da seguinte forma:

Trata-se da propriedade resolúvel ou revogável, que, conforme conceito elaborado por Clóvis, “é aquela que no próprio título de sua constituição encerra o princípio que a tem de extinguir, realizada a condição resolutória, ou vindo o termo extintivo, seja por força da declaração de vontade, seja por determinação da lei”. (BEVILÁQUA, Clóvis. Código Civil. V.3. P.177)

Admitido na posse direta do bem, o devedor fiduciante poderá usar, gozar, usufruir, não sendo permitido dispor do mesmo, tendo em vista que o credor fiduciário tem a posse indireta do bem, onde a este pertence o domínio dele até que seja extinta a obrigação.

Há de se considerar que a propriedade fiduciária é temporária, ao tempo que existir a obrigação ora pactuada, e existem sete requisitos que deverão conter no negócio jurídico, expressos no artigo 24 da lei:

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 dispondendo sobre os procedimentos de que trata o art. 27. (Brasil, Lei 9514, de 20 de nov.1997)

As partes denominadas fiduciante (devedor) e fiduciário (credor), são passíveis de direitos e obrigações decorrentes do contrato estabelecido. Ao Fiduciante é atribuído

o direito a propriedade plena do bem dado em garantia, assim que cumprir suas obrigações para com o fiduciário, o direito de usar o bem alienado, pois possui a posse direta do bem, se manter na posse do bem, buscando respaldo nas ações possessórias em caso de turbação e esbulho e suas obrigações é o pagamento da dívida, conservar em bom estado o bem e a entrega do bem alienado em caso de inadimplência. Já ao fiduciário, é assegurado o direito ao recebimento do crédito, ser restituído em caso de falência do fiduciante, ficar na posse indireta do bem, e a consolidação do bem em caso de inadimplência.

DAS FORMAS DE RESOLUÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Sabe-se que propriedade é o direito que se exerce sobre alguma coisa, nos casos de financiamento de imóveis, fiduciário detém a propriedade resolúvel do bem dado em garantia, ou seja, a mesma está vinculada a uma condição estabelecida no negócio jurídico pactuado, estão previstas também as formas de extinção da obrigação, pelas quais será satisfeito o crédito concedido pelo credor.

Pelo adimplemento (extinção normal)

A obrigação é extinta ocorrendo o cumprimento da mesma com o pagamento integral da dívida, momento em que a posse plena do bem retornará ao devedor fiduciante. O fiduciário, emitirá o termo de quitação da dívida, onde à apresentação deste junto ao cartório imobiliário, será cancelado o ônus da garantia real junto a matrícula do imóvel, conforme previsto no artigo 25 da Lei 9514/97, parágrafo 1º e 2º .

Pela entrega do bem em pagamento da dívida (extinção anormal)

Desde que o credor concorde, o devedor poderá entregar o direito ao bem, para o pagamento da dívida, como uma dação em pagamento, ocorrendo a quitação mútua, onde não serão necessário os procedimentos da execução extrajudicial.

Pela consolidação da propriedade fiduciária devido ao inadimplemento (execução extrajudicial)

Em caso de constituição em mora, num prazo superior a 30 dias, deverão ser iniciado os procedimentos visando a consolidação de propriedade. Trata-se do início da execução extrajudicial, onde se percebe maior celeridade e eficácia para o credor, desta forma, se torna notório a desjudicialização do processo de retomada da garantia, sem precisar demandar no sistema judiciário. Para isto deverá ser providenciada a notificação extrajudicial do devedor, através de requerimento formulado pelo credor ao Oficial do cartório imobiliário competente. O devedor será intimado pelo respectivo cartório imobiliário, para que realize o pagamento da dívida corrigida monetariamente, no prazo de 15 dias, além das contribuições condominiais que estiverem em atraso e despesas com cobrança e de intimação. No próprio contrato haverá a previsão do prazo para iniciar a execução extrajudicial.

Preceitua o artigo 26 da Lei 9.514/199, o seguinte:

Art. 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 do imóvel em nome do fiduciário.

A intimação poderá ser entregue ao próprio devedor, ao seu representante legal ou ao seu procurador. A legitimidade da promoção da intimação se dá ao Oficial do cartório imobiliário, Oficial de registro de títulos e documentos, da comarca onde está localizado o imóvel ou do domicílio do devedor, e ainda poderá ser feita pelo serviço postal. Comparecendo o responsável pela intimação por duas vezes no local e não encontrando o intimando, ficando suspeita a ocultação, qualquer pessoa da família ou vizinho será intimado à comunicar ao devedor que no próximo dia útil, na hora designada, retornará para efetivação da intimação. Trata-se de intimação por hora certa, previsto no Código de Processo Civil, no artigo 252 seguintes. Em caso de condomínios com controle de acesso, a intimação poderá ser entregue ao funcionário da portaria.

Tratando-se de casos em que o Oficial, diligenciou e certificou que o intimando ou seu representante ou procurador encontram-se em lugar incerto ou não sabido, será

procedida a intimação por edital, publicado em jornais de maior circulação ou outro da comarca que seja de fácil acesso. Será considerado intimado a partir da data da 3ª publicação.

O devedor purgando a mora, o contrato de alienação continuará vigendo. Caso não seja efetuado a purga da mora, após o prazo de 15 dias da intimação, o Oficial do registro imobiliário estará autorizado a averbar na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, onde este apresentará o imposto de transmissão pago e do laudêmio, se for o caso de imóveis foreiros.

Decorridos 30 dias da efetivação da consolidação da propriedade, será realizado o 1º leilão público, sendo o imóvel oferecido pelo valor estipulado para este caso, no próprio contrato da alienação fiduciária. Caso o maior lance oferecido seja inferior a este valor, será promovido o 2º público leilão, nos próximos 15 dias. Neste, será aceito o maior lance oferecido, desde que o valor seja igual ou superior ao valor da dívida, acrescida de despesas, encargos, contribuições e tributos devidos. O devedor será comunicado das datas e horários do 1º e do 2º leilão.

Cabe ressaltar que no período entre a consolidação da propriedade e da realização do 2º leilão, o devedor terá direito de preferência para adquirir o imóvel pelo valor da dívida, acrescido dos demais encargos, despesas e contribuições.

Encerrando esses procedimentos, será conferido a quitação do contrato de alienação fiduciária e satisfeita a propriedade resolúvel do credor. Não ocorrendo arrematação por parte de terceiros, a consolidação da propriedade será ratificada na pessoa do credor fiduciário.

Existe uma larga discussão quanto ao direito da purgação da mora após efetivada a consolidação de propriedade em nome do credor. Divergências doutrinárias são diversas quanto o assunto. Vale citar a decisão do recurso especial da Relatora Ministra Nancy Andrighi:

HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA. DATA LIMITE. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATÇÃO.

DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 26, § 1º, E 39, II, DA LEI Nº 9.514/97; 34 DO DL Nº 70/66; E 620 DO CPC. 1. Ação ajuizada em 01.06.2011. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 07.02.2014. 2. Recurso especial em que se discute até que momento o mutuário pode efetuar a purgação da mora nos financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro Imobiliário. 3. Constitui regra basilar de hermenêutica jurídica que, onde o legislador não distingue, não cabe ao intérprete fazê-lo, sobretudo quando resultar em exegese que limita o exercício de direitos, se postando contrariamente ao espírito da própria norma interpretada. 4. Havendo previsão legal de aplicação do art. 34 do DL nº 70/99 à Lei nº 9.514/97 e não dispondo esta sobre a data limite para purgação da mora do mutuário, conclui-se pela incidência irrestrita daquele dispositivo legal aos contratos celebrados com base na Lei nº 9.514/97, admitindo-se a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação. 5. Como a Lei nº 9.514/97 promove o financiamento imobiliário, ou seja, objetiva a consecução do direito social e constitucional à moradia, a interpretação que melhor reflete o espírito da norma é aquela que, sem impor prejuízo à satisfação do crédito do agente financeiro, maximiza as chances de o imóvel permanecer com o mutuário, em respeito, inclusive, ao princípio da menor onerosidade contido no art. 620 do CPC, que assegura seja a execução realizada pelo modo menos gravoso ao devedor. 6. Considerando que a purgação pressupõe o pagamento integral do débito, inclusive dos encargos legais e contratuais, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, sua concretização antes da assinatura do auto de arrematação não induz nenhum prejuízo ao credor. Em contrapartida, assegura ao mutuário, enquanto não perfectibilizada a arrematação, o direito de recuperar o imóvel financiado, cumprindo, assim, com os desígnios e anseios não apenas da Lei nº 9.514/97, mas do nosso ordenamento jurídico como um todo, em especial da Constituição Federal. 7. Recurso especial provido.

(STJ - REsp: 1433031 DF 2013/0399263-2, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 03/06/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/06/2014)

Desta forma, entende-se que é possível a purga da mora, até a assinatura do auto de arrematação, conforme entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Levando em consideração ao que foi abordado no presente estudo, entende-se que os negócios fiduciários tiveram início no direito romano, onde eram baseados apenas na confiança. No Brasil, com a introdução da Lei 4.728/1965, inaugura a alienação fiduciária como um instrumento de garantia de financiamentos bancários.

Com a criação da Lei 9.514/1997, foi implementado o instituto da alienação fiduciária para bens imóveis, acarretando grande impacto no sistema de financiamentos imobiliários, influenciando de forma positiva na economia. Isso se dá, principalmente, porque antes desta lei, a garantia utilizada nos financiamentos desta espécie era a hipoteca, onde os investidores e credores já não tinham interesse em fechar negócios, tendo em vista a difícil recuperação dos créditos investidos e concedidos. Com a possibilidade de utilizar a alienação fiduciária em financiamentos imobiliários, a hipoteca caiu em desuso nesse tipo de transação, tendo em vista que para a recuperação do crédito se faz necessária demanda ao judiciário, ocasionando um processo lento, oneroso e inviável aos credores. Existe a possibilidade de promover a execução dos contratos com garantia hipotecária pelo Decreto Lei 70/66, não precisando provocar o judiciário, mas este é questionado quanto a sua constitucionalidade.

A alienação fiduciária não tem o condão de substituir ou até mesmo extinguir a hipoteca, é apenas uma nova modalidade de garantia permitida nos financiamentos de imóveis.

A alienação fiduciária caracteriza-se pela transferência do bem ao credor fiduciário, ocorrendo o desdobramento da posse, onde aquele fica com a posse indireta e o devedor fiduciante fica posse direta e além disto, o instituto tem uma forma de recuperação de crédito mais dinâmica, célere e eficaz, pois todo o processo é extrajudicial, onde a legitimidade dos procedimentos cabe ao Oficial de Registro de Imóveis. Isto torna o sistema mais atraente aos investidores e credores.

É importante ressaltar que a utilização do instituto da alienação fiduciária nos financiamentos de imóveis, contribuiu para a expansão da oferta no sistema financeiro imobiliário – SFI, viabilizando a aquisição de imóveis, principalmente para a moradia própria, pois é uma modalidade de garantia que trouxe inovação quanto à execução dos contratos em caso de inadimplemento, tornando um sistema mais vantajoso aos credores.

REFERÊNCIAS

CHULAM, Eduardo. Alienação Fiduciária de bens imóveis. Editora Almedina, 2019.

ROQUE, Sebastião José. Da Alienação Fiduciária em garantia. 1ª Ed. São Paulo, Cone Editora , 2010.

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação Fiduciária – Negócio Fiduciário. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. 4.ed.Salvador: Editora JusPODIVM, 2018.

DUARTE, Fellipe Simões. Entenda o procedimento da alienação fiduciária de imóvel após a Lei 13.465/17. 2017. <https://jus.com.br/artigos/62419>. Acesso em: 14 abr. 2019.

BRASIL. Lei nº 4728, 14 de julho de 1965. **Diário Oficial da União**. Brasília, seção 1, p.6697, 16 JUL. 1965.

BRASIL. Lei 9514, 20 de novembro de 1997. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília, seção 1, p.27182, 21 nov. 1997.