

**DOS IMPACTOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM BENS IMÓVEIS:
Enquadramento enquanto direito real e benefícios da inserção do instituto
no ordenamento brasileiro**

Otávio Scheffer Gomes¹

Fabio Siebeneichler de
Andrade²

RESUMO:

O presente trabalho tem como objetivo elucidar o instituto da alienação fiduciária de maneira simplificada e objetiva, tratando de sua origem histórica, contexto e motivo pelo qual foi inserido no ordenamento jurídico e as melhorias trazidas com o advento da sua inserção através da lei 9.514/97. O trabalho apresenta ainda as demais garantias reais existentes no Código Civil, fazendo uma breve análise delas e exemplificando suas aplicações práticas, elucidando seu uso e procedimento. Também há uma comparação entre a alienação fiduciária com a hipoteca no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) devido a importância e utilização deste instituto até a criação da lei 9.514/97, evidenciando a evolução trazida pela alienação fiduciária, especialmente com o advento da criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). E, por fim, demonstram-se os procedimentos jurídicos em caso de inadimplência do fiduciante, o entendimento da Suprema Corte a respeito do tema, as conclusões entendidas por meio de desenvolvimento do trabalho e se expõe as referências utilizadas para a construção da base teórica. Este artigo foi desenvolvido por meio de pesquisa bibliográfica e disposto em forma de capítulos

Palavras-chave: Alienação fiduciária; Hipoteca; Fiduciante; Fiduciário; Inadimplência; Contexto histórico; Ordenamento jurídico.

¹ Graduando em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. E-mail: otavio.gomes@edu.pucrs.br

² Orientador do presente Trabalho de Conclusão de Curso. Professor Doutor da Escola de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. E-mail: fabio.andrade@pucrs.br

ABSTRACT:

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A alienação fiduciária em bem imóvel é um direito real de garantia instituído na legislação brasileira pela lei 9.514 de 1997. Ele é utilizado para possibilitar uma abertura de crédito com condições mutuamente mais acessíveis às partes do que as demais possibilidades existentes. Sua utilidade alcança contratos de empréstimos, financiamentos e compras a prazo.

Ela consiste na transmissão de propriedade de determinado bem imóvel ao credor (denominado fiduciário, geralmente bancos ou demais instituições financeiras) como garantia de negócio contratado pelo devedor (denominado fiduciante, pessoa física ou jurídica de direito público ou privado), vinculando-os, até que seja quitado o débito do fiduciante junto ao fiduciário.

Quando da contratação, o bem recebe, em sua matrícula de registro (ou documento apropriado) uma anotação informando que há em seu domínio uma alienação fiduciária em vigor permeando o negócio jurídico entre os participantes, fazendo com que fique registrado em domínio público, sendo passível de conferência em eventual negócio jurídico a ser realizado a partir daquele bem.

Quando ocorre a quitação do pagamento do bem alienado, este é transferido ao adquirente fiduciante, derrubando a averbação da alienação em sua matrícula de registro ou meio oficial de registro do bem, fazendo com que a propriedade e posse passem ao fiduciante, já sem restrições.

Desta forma, a alienação fiduciária se caracteriza por ser a modalidade de transmissão do bem onde o objetivo não é a transmissão em si, mas a garantia em um negócio pré-existente ou a existir em negócio diverso.

2. FONTE HISTÓRICA DO NEGÓCIO FIDUCIÁRIO

As fontes históricas da fidúcia remontam ao Direito Romano da antiguidade, embora não se saiba especificamente a qual período dele. Atribui-se a origem do instituto no momento da criação da lei das XII Tábuas (aproximadamente 450 a.C.), estando disposta na Tábua VI, que versava sobre a força legal contida em acordos firmados entre as partes

Segundo o entendimento trazido por Gustavo Negrato (2010, p. 16), há controvérsia quanto à não inclusão da fidúcia nas “*Institutas*” de GAIO e JUSTINIANO, mas suas principais explicações são no sentido de ele ser interpretado, à sua época, como garantia, não sendo propriamente um instrumento contratual (GAIO) ou até mesmo ter desaparecido de seu tempo (JUSTINIANO).

Além dos direitos romano e germânico, o Direito Anglo-Saxão também influenciou a alienação fiduciária da maneira como a conhecemos atualmente. Este, por sua vez, teve, em dois momentos, institutos parecidos com a fidúcia atual, chamados de *Mortgage* e *Trust*. Praticados em épocas diferentes, tinham fontes e maneiras de aplicação distintas.

2.1. A FIDÚCIA NO DIREITO ROMANO

Em sua originalidade, a fidúcia romana era realizada por meio de dois negócios jurídicos. A *mancipatio* era a forma comum de negociação de compra e venda, onde há a troca do bem em virtude do pagamento realizado, tendo como objeto a aquisição da propriedade sobre a coisa ou do poder sobre a pessoa por qualquer causa; a *in iure cessio*, por sua vez, já tinha fim negocial, sendo uma reivindicação fingida ou imaginária onde o reivindicante alegava a propriedade e, não existindo manifestação contrária do alienante, decidia-se pela adjudicação da coisa em favor do reivindicante, encerrando-se o processo com *addictio*.

O negócio jurídico romano, entretanto, tinha um termo acessório chamado “*pactum fiduciae*”, que era não formal e consistia em uma pessoa, a quem se transferia o domínio da coisa ou poder sobre alguém, se comprometer a cessar esse domínio ou poder mediante ao cumprimento de alguns requisitos previamente acordados.

Nesta época, a fidúcia dividia-se em duas espécies, a *fiducia cum amico* e *fiducia cum creditore*. A *fiducia cum amico* constituía um acordo de confiança

geralmente entre amigos e não uma garantia de crédito por assim dizer. O fiduciante alienava seu bem a um amigo com a condição de ser restituído quando cessasse a condição que o fez firmar o pacto. Ela era comum e bastante praticada em determinados períodos efêmeros, como por exemplo, quando o fiduciante ia para a guerra ou alguma eventual campanha e não tinha como deixar seus bens sem cuidados. Essa modalidade permitia um benefício ambíguo, tendo o fiduciante a possibilidade de preservar suas posses através de terceiro em tempos de guerra ou, até proteger-se de uma execução temerária ou arbitrária, uma vez que a execução não se estendia ao fiduciário; já o fiduciário, por sua vez, gozava da posse do bem e podia utilizá-lo como se dono fosse para tirar qualquer proveito econômico possível.

Por outro lado, a *fiducia cum creditore* tinha o objetivo de garantir o negócio entre as partes num modelo mais semelhante ao que a legislação brasileira adota atualmente. Consistia, basicamente, em o devedor transmitir seus bens ao credor, constituindo-os como garantia, com a condição de pagamento em determinado prazo para recuperação dos bens alienados. Entretanto, se faz necessário frisar, o fiduciário não tinha obrigação de devolver coisa certa, podendo restituir o devedor com quantia pecuniária, avaliada em valor correspondente ao do bem alienado. Em caso de venda do bem a terceiro por parte do fiduciário, o fiduciante não detinha preferência de recompra ou quaisquer direitos de reivindicação perante o terceiro.

Esta modalidade de fidúcia, apesar de bastante diferente nos tempos atuais, é atualmente a principal fonte do que se pratica hoje no direito brasileiro, tendo sido adequada à realidade negocial contemporânea, especialmente nos negócios em que se trata de bens imóveis.

De outro lado, não é somente o Direito Romano que serve de fonte para o negócio fiduciário contemporâneo. O Direito Germânico antigo possui institutos pós-romanos que, apesar de possuírem terminologia semelhante, não se confundem. Em suas leis, existiam alguns procedimentos que se assemelhavam a alienação fiduciária e o *pactum fiduciae*, sendo o mais notório chamado de '*Treuhand*'.

2.2. A FIDÚCIA NO DIREITO GERMÂNICO

O Direito Germânico utilizava-se da garantia conhecida como *Treuhand*, que era um penhor de propriedade. Seguindo o exemplo dos institutos já vistos, o *Treuhand* era instituído quando o devedor transferia a propriedade de determinada coisa para outra pessoa com a condição de efetuar um determinado pagamento para que tenha a propriedade reavida. Esta modalidade, por sua vez, tinha em seu procedimento algumas formalidades específicas, como a existência de intermediários para a realização do negócio.

A diferença principal entre o *Treuhand* e o *Pactum Fiduciae* está no poder que o “fiduciário” detém sobre a coisa alienada. Enquanto no germânico o bem alienado era mantido de maneira integral e, quitado o débito, devolvido da maneira em que foi alienado, no romano o fiduciário possuía poderes irrestritos sobre a coisa, podendo modificá-la, vendê-la ou aliená-la novamente, com a única condição de ressarcir o fiduciante em moeda ou bem de semelhante valor.

A condição dos intermediários na realização deste pacto faz com que seja mais bem entendido o motivo dele ser aludido como “penhor de propriedade”. O penhor atual, especialmente no direito brasileiro, traz as mesmas figuras pertinentes ao negócio, diferenciando-se, entretanto, por ser aplicado apenas em bens móveis.

Além dos direitos romano e germânico, o Direito Anglo-Saxão também influenciou a alienação fiduciária da maneira como a conhecemos atualmente. Este, por sua vez, teve, em dois momentos, institutos parecidos com a fidúcia atual, chamados de *Mortgage* e *Trust*. Praticados em épocas diferentes, tinham fontes e maneiras de aplicação distintas.

2.3. A FIDÚCIA NO DIREITO ANGLO-SAXÃO

O Direito Anglo-Saxão inglês possui dois momentos quanto ao uso da fidúcia e sua possível origem. De acordo com Chalhub (2021, p.35/37), o seu primeiro momento, cronologicamente, ainda que sem precisão de ano ou época específica, é nomeado ‘*mortgage*’; enquanto o posterior é conhecido como ‘*trust*’, e tem sua documentação mais bem conservada, sendo inclusive amplamente utilizado no direito contemporâneo daquele povo.

2.3.1. *Mortgage*

A figura do *mortgage* é cronologicamente anterior, aparecendo no direito anglo-saxão ainda na idade antiga e utilizando a *common law* como procedimento, baseando-se em precedentes. Embora com identidade e objetivo bastante semelhantes ao *fiducia cum creditore* romano, eles não se confundem, tampouco foram inspiradores um no outro. Estima-se que ambos tenham sua concepção de forma distinta e autônoma, sem influências devido à época e espaço geográfico diferentes.

Consiste, basicamente, na transmissão ilimitada da propriedade pelo fiduciante (*mortgagor*) ao fiduciário (*feoffee*), tendo nesta figura o novo possuidor pleno do bem e adquirindo a qualidade de titular da coisa. A resolução se dava mediante o cumprimento da obrigação pré-pactuada, mas, diferente do *fiducia cum creditore*, era resolvido de maneira automática, dependendo apenas de este cumprimento ser efetuado nos termos e no prazo contatado.

2.3.2. *Trust*

O *trust*, por sua vez, vê o início de sua utilização na idade média, por meados do século XI, aparentemente derivado de um instituto anteriormente chamado de *use* (uso). Esse instituto trazia consigo a possibilidade de uma terceira parte figurar no negócio celebrado, nominalmente conhecido como *cestui que trust*.

Suas traduções literais são capazes de abreviar seu modo de conduta (uso e confiança). O *trust* consiste basicamente em um possuidor de bens (*settlor of trust*) ceder a administração da coisa (*estate*) a um administrador (*trustee*). Esse administrador pode utilizar a coisa para que gere frutos em proveito do *settlor*, em seu próprio proveito, ou ainda em proveito de terceiro, denominado *cestui que trust*.

O objetivo do *trust* é fazer com que a finalidade da apropriação da coisa tenha objetivo de utilidade e não de domínio, como acontecia no *pactum fiduciae* e no *treuhand*. Sob o ponto de vista

deste aspecto específico, é possível traçar um paralelo com o instituto da anticrese, atualmente presente no ordenamento jurídico brasileiro.

É importante frisar que, além de fonte histórica para informação e estudos, alguns destes institutos perduram até hoje, quase que inalterados no ordenamento atual. É o caso do *trust*, por exemplo, que tem o facilitador da *common law* inglesa em seu uso.

O Brasil, com um aparato jurídico relativamente novo e tendo em seu DNA uma espécie de miscigenação jurídica, escolheu por acolher garantias originalmente romanas, com adaptações pontuais a inserções feitas ao decorrer do tempo, mas também sendo influenciado por outras fontes, especialmente a germânica, conforme tópicos a seguir.

3. DAS GARANTIAS REAIS ELENCADAS NO CÓDIGO CIVIL

Para além da alienação fiduciária, o Código Civil de 2002 traz três possibilidades de garantia real a serem utilizadas. Para estes, diferente da alienação imobiliária, cada um pode abranger um tipo de bem diferente (móvel ou imóvel) e possuem peculiaridades quanto ao seu uso e procedimento.

O direito real, para fins de recordação, é aquele direito que recai exclusivamente sobre o bem. Diferente, portanto, do direito pessoal, onde o ônus do negócio jurídico está na pessoa que o efetuou, sendo ela responsável por eventual dívida gerada.

São eles:

3.1. HIPOTECA

O segundo meio de garantia mais utilizado no setor imobiliário é a hipoteca. Ela consiste em gravar um título na matrícula do imóvel dado em garantia para que fique registrado a pendência deste bem. O imóvel em questão, que pode ser do devedor ou de terceiros, fica hipotecado em favor do credor até a satisfação da referida dívida.

O Código Civil permite que sejam feitas mais de uma hipoteca e o dispositivo que regula este tópico é o art. 1.476:

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.

Este dispositivo permite um entendimento que vai além do que sua letra fria diz: o de ser possível mais do que duas hipotecas gravadas no mesmo imóvel. A doutrina possui maioria absoluta quando o assunto é esse. Desta forma, o que limitaria a quantidade de hipotecas a serem gravadas em um único imóvel seria o seu valor e o valor das próprias hipotecas.

Portanto, pode-se hipotecar o imóvel tantas vezes quanto sua avaliação pecuniária permitir. Para melhor entendimento, imagine que o imóvel esteja avaliado em R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); neste imóvel, seria possível gravar dez (10) hipotecas no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) cada. Ou então, vinte (20) hipotecas no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) cada. Vale ressaltar que elas não precisam ter valor idêntico, apenas respeitar o limite do valor do imóvel.

A hipoteca, assim como a anticrese, tem seu uso exclusivo em bens imóveis. É o segundo direito real de garantia elencado no código civil a ter seu uso exclusivamente destinado ao ramo imobiliário. Junto com a alienação fiduciária (a regulada pela lei 9514/97), formam os três meios admitidos no aparato jurídico brasileiro de garantia real em bens imóveis.

3.2. PENHOR

O penhor é o único direito real de garantia em bem móvel elencado no Código Civil. Ele, juntamente com a alienação fiduciária de bem móvel, inserido pela lei 4.728 de 1965, são as duas opções para essa modalidade no direito brasileiro.

Na definição de Joanna Massad de Oliveira (2011, p.10/11):

Trata-se de modalidade de garantia na qual a coisa móvel é transferida ao credor a fim de que se assegure a relação obrigacional contraída. (...) Destarte, deve o bem penhorado guardar características de alienabilidade, especificação e indivisibilidade. A instituição do direito real em garantia enseja o direito de seqüela e de preferência para o credor que pode obter a coisa onde quer que ela esteja e executá-la diante do inadimplemento opondo seu direito perante terceiros. Veda-se também a instituição de pacto comissório, sendo nula, portanto, a cláusula que o estabelece.

Este instituto possui duas possibilidades de aplicação: o penhor convencional e o legal. O convencional determina que as partes se vinculem por meio de instrumento contratual que delimite o ônus real sobre a coisa (direito real de garantia). Este é regulado, entre outros dispositivos, pelos artigos 1.431 a 1.433 do código civil.

Já o legal, à sua maneira, determina algumas situações e pessoas devido às particularidades que eventualmente possam ocorrer, com o intuito de garantir o valor empenhado no negócio. Passa a abandonar, por sua vez, os preceitos de direito real, passando a adotar algumas características de direito pessoal. Sua regulamentação, ainda que vinculada a demais dispositivos, implica no artigo 1.467 do código civil.

3.3. ANTICRESE

A anticrese operada hoje no direito brasileiro é o mais próximo que o aparato nacional tem do *trust* inglês. Ela consiste em basicamente o devedor ceder a posse de seu imóvel a terceiro para que este, por sua vez, utilize dos frutos do imóvel para quitação do débito.

Assim como os demais meios de garantia em direito real, a anticrese, para ser válida, precisa seguir os termos do art. 1.424 do CC. São eles:

Art. 1.424. Os contratos de penhor, anticrese ou hipoteca declararão, sob pena de não terem eficácia:

- I - O valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo;
- II - O prazo fixado para pagamento;
- III - a taxa dos juros, se houver;

IV - O bem dado em garantia com as suas especificações.

A observação se faz pertinente porque, diferente da hipoteca e do credor, esse é um instituto mais acessível ao público em geral, sendo possível que seja feito inclusive de maneira informal. Portanto, para efeitos legais, a anticrese precisa seguir rigorosamente os pré-requisitos elencados no artigo 1.424.

Sua efetivação é feita quando o imóvel sofre as alterações legais pertinentes em sua matrícula e a posse é efetivamente revertida em favor do credor. Sua extinção, no entanto, pode se dar em três maneiras diferentes. Obviamente, saldando a dívida é uma maneira. A segunda é a renúncia do credor anticrético ao uso do bem. A última, por sua vez, se dá após o vencimento do prazo de quinze (15) anos do momento do registro imobiliário realizado.

Entretanto, a extinção da anticrese, quando não saldada toda a quantia devida, não exime o devedor do pagamento do restante do valor devido. Ao credor, em qualquer uma das duas opções de extinção da anticrese sem a resolução da dívida, será oportunizado uma maneira diferente de cobrar a diferença restante.

3.4. DOS EFEITOS DOS DIREITOS REAIS EM GARANTIA

Para além do conhecimento dos direitos reais em garantias admitidos, se faz necessária a especificação dos efeitos da constituição destes. Ao todo, são cinco os efeitos causados no bem. Estes efeitos são inerentes aos direitos reais de garantia e atuam como pressupostos negociais quando há a aplicação destas garantias supracitadas.

3.4.1 Do privilégio:

O privilégio, enquanto efeito de direito real de garantia, constitui uma preferência na fila de crédito quando concorrem com credores não garantidos. Isso pode acontecer, por exemplo, quando há um processo de falência ou insolvência civil por parte do devedor.

3.4.2 Da sequela:

A sequela é basicamente autoexplicativa. Ela é basicamente a vinculação do crédito ao bem utilizado mesmo após a transmissão à terceiro, caso ainda não tenha saldado em sua totalidade. Mesmo feita a transferência à terceiro, o bem segue afetado com o ônus de garantia até que seja quitado o débito.

3.4.3 Da excussão:

A excussão é o direito que o credor tem de executar, de maneira judicial, a dívida advinda da garantia real. Em caso de bens móveis, ocorrerá a apreensão do bem e posterior venda em hasta pública. Já nos bens imóveis, estes serão vendidos em leilão ou hasta pública. Em ambos os casos, o valor levantado será devido ao credor para a satisfação do débito.

Entretanto, é vedado o pacto comissório, que consiste em devedor e credor acordarem em o credor tomar os bens dados em garantia como seus para quitação da dívida.

3.4.4 Da indivisibilidade:

Este efeito garante que o bem oferecido (uma grande gleba rural, por exemplo) esteja impedido de ser dividido, isto é, seja mantido em sua totalidade. Este efeito vigora mesmo quando o inadimplemento seja apenas parcial, fazendo com que o ônus da garantia real recaia sobre todo o bem.

3.4.5 Do vencimento antecipado da obrigação:

A possibilidade do vencimento antecipado da obrigação se dá em casos específicos. São eles o risco de deterioração ou perecimento da garantia levantada, o falecimento ou insolvência do devedor, o valor do objeto em que está segurado o valor de indenização sub-rogue-se em coisa destruída ou deteriorada, a desapropriação total ou parcial do bem ou, ainda, a impontualidade ou atraso do devedor no pagamento das prestações previamente acordadas.

Há, ainda, a instituição da alienação fiduciária utilizada como garantia de bens móveis. Entretanto, esta é uma modalidade instituída na década de 60 e que se aproxima do penhor convencional, mas que abrange alguns aspectos que o penhor, por sua vez, não admite, como a posse do bem alienado pertencer ao fiduciante.

Tal qual acontece com os imóveis na alienação fiduciária regulada pela lei 9.514/97, este é um dos poucos aspectos em que os dois institutos se assimilam. A fidúcia em bens móveis foi instituída no Brasil pelo advento da lei 4.728/65, mas ainda não previa a sua utilização em bens imóveis, não servindo, portanto, para auxiliar no problema habitacional explicado no tópico 3.

4. O CENÁRIO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO ANTERIOR À LEI 9.514/97

O Brasil experimentou um *boom* populacional sem precedentes no século XX, trazendo um problema habitacional enorme para o Estado em suas três esferas. O Executivo não gozava de estabilidade suficiente para propor reformas significativas; o legislativo, tampouco, pois esteve diversas vezes dependendo de ações de ditadores e párias que tomavam o poder e o ameaçavam; por fim, o judiciário era quase inoperante devido às constantes mudanças legais, quase diárias e ao abarrotamento de ações dia após dia.

Visando facilitar e modernizar o instituto jurídico e econômico daquela época, foi instituído o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), em 1964, com o objetivo de possibilitar a aquisição da moradia pela população. O sistema utilizava fundos provenientes do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos e seus contratos tinham como garantia o direito real de hipoteca.

Desta forma, tinha-se no Brasil outro modo de garantir um financiamento e a fidúcia ainda não aparecia dentre as possibilidades. A hipoteca reinava solitária e sua utilização era a regra para quem queria garantir um negócio jurídico utilizando-se de imóveis.

A alienação fiduciária já existia à essa época, é válido lembrar. Entretanto, apesar de ela ter sido instituída legalmente no Brasil nesta mesma década (lei 4.728 de 1965), a possibilidade de sua aplicação se restringia apenas a bens móveis.

Durante todo o período entre a criação do SFH e a promulgação da lei da alienação fiduciária, há um limbo de mais de 30 anos em que o único meio possível de direito real de garantia na aquisição de bens imóveis era a hipoteca. Nesse período, ações governamentais contribuíram para a ‘não evolução’ da legislação imobiliária, desde a queda da democracia no Golpe Militar de 1968, até os falhos planos econômicos instituídos pelo regime que influenciaram no atraso deste tópico.

A hiperinflação da época culminou em uma taxa crescente de inadimplência por parte dos devedores e a judicialização das relações jurídicas resultaram em diversas ações judiciais de revisão dos valores acordados em contrato e a posterior extinção (leia-se ‘falência’) do Banco Nacional da Habitação, prejudicando o SFH de maneira importante.

A insegurança da moeda e a criação de novas moedas na tentativa de conter a inflação faziam com que os contratos imobiliários e os títulos hipotecários na época sofressem abalos desproporcionais ao acordo no momento de realização do negócio jurídico, fazendo com que as questões fossem levadas à corte para uma resolução.

A consequência deste disparato de ações judiciais foi uma miscelânea de decisões de juízes que, eventualmente, eram reformadas, mas inexistindo um norte claro, precedente comum ou norma que regulamentava a situação decadente. A insegurança jurídica se acentuava, tornando tudo muito incerto e, como consequência, desestimulando investidores.

No contexto político da década de 80, com o processo de redemocratização e controle civil recuperado, a confiança para com o ordenamento jurídico estava retornando, especialmente com a criação da então nova e revolucionária constituição, chamada à época de “Constituição Cidadã”.

Combinado com o sucesso imediato do Plano Real, já na segunda metade dos anos 90, surgiu na câmara o projeto do que se tornaria futuramente a lei 9.514/1997, instituindo o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e a alienação fiduciária em bens imóveis, promovendo uma maneira de execução

completamente diferente do que era feito até então, com mais celeridade e segurança para todos os participantes do negócio fiduciário.

5. A FIDÚCIA NO DIREITO IMOBILIÁRIO CONTEMPORÂNEO

Conforme referido, em novembro de 1997 enfim é constituída a lei que permite e insere oficialmente o instituto da fidúcia imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro. Até então com uso restrito a bens móveis, este dispositivo regulamenta seu uso nos negócios imobiliários e constitui alçada de direito real à alienação fiduciária de bens imóveis, estabelecendo um importante avanço na questão da segurança jurídica que permeia o negócio.

A lei 9.514/97 inaugura uma nova era para o sistema de acesso ao crédito para aquisição de bens imóveis:

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

II - Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

IV - Alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

Este dispositivo, por si só, traz a possibilidade de um negócio jurídico mais seguro na origem, com garantias mais palpáveis e meios mais tangíveis de recuperar, eventualmente, o valor confiado a um fiduciante inadimplente. Isso faz que com que os financiamentos imobiliários cresçam e a alienação fiduciária ofusque a hipoteca como meio de garantia, uma vez que tem uma segurança jurídica maior, devido ao método de recuperação do valor ser mais célere.

5.1. DA SEGURANÇA JURÍDICA DO NEGÓCIO

A alienação fiduciária permite que o negócio jurídico seja mais seguro pois efetiva a transferência de propriedade do bem em garantia ao fiduciário, através

de registro em matrícula, fazendo com que o bem continue em posse do fiduciante mediante resolução de previsões previamente acordadas.

Em termos práticos, o fiduciante, enquanto não cumpridas as cláusulas contratuais e os devidos pagamentos acordados, figura apenas como posseiro do bem, utilizando-se dele para a finalidade que bem entender e, apenas após o cumprimento da obrigação contratual, tem a propriedade do bem revertida para si.

Além disso, a alienação fiduciária é única, singular na matrícula do bem, isto é, se há uma alienação fiduciária em vigor no imóvel, ela deve ser resolvida antes de haver outra, não sendo cumulativa como no caso da hipoteca, por exemplo. Isso faz com que o credor/fiduciário tenha uma garantia concreta, não tendo que dividir o crédito (nesse caso, propriedade) do bem imóvel em caso de inadimplência ou respeitar uma eventual fila de credores.

Segundo Chalhub (p. 202/203), a alienação fiduciária se difere do penhor, hipoteca e anticrese pois nestes institutos, o titular da garantia possui direito real sobre coisa alheia, enquanto nela o titular da garantia é também o titular da propriedade do imóvel, apesar de limitado pelo caráter fiduciário ao qual pertence.

Ainda sob essa ótica, dada a concretização do negócio, o fiduciante se põe em uma situação de proprietário sob suspensão, enquanto o fiduciário possui a propriedade resolúvel do bem imóvel. Essa suspensão da propriedade do fiduciante se queda quando do momento da resolução do negócio, com o pagamento, geralmente, da última parcela do financiamento ou condição previamente acordada.

6. DO PACTUM FIDUCIAE: O CONTRATO FIDUCIÁRIO

O pacto fiduciário, onde são determinadas as condições do negócio, é o contrato feito entre fiduciante e fiduciário. Ele é regulado pelas regras gerais de contratos do Direito Civil com acréscimo dos seguintes requisitos elencados no dispositivo da lei 9.514/97:

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

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 dispendo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão intervivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Conforme conhecimento geral, as garantias vinculam como tópico acessório do contrato principal. A alienação fiduciária, portanto, é a garantia acessória do contrato principal pela qual se permeia o negócio. Da dívida (ou saldo) contraída com o negócio, nasce a necessidade do devedor em garantir o pagamento ao credor.

Há, entretanto, é a possibilidade de mutação deste vínculo acessório. Uma vez extinto o contrato principal, por exemplo, extingue-se também a garantia; de outro modo, a recíproca não é verdadeira, uma vez que não há problemas em o contrato vigorar ainda que suprimida a garantia. Por se tratar de acordo de vontades, as partes podem combinar para que o bem dado em garantia seja substituído, por exemplo, sem que seja invalidado ou extinto o contrato.

Já no que se refere à dívida, ensina Milhomem (2005, p. 21/23) que a sua origem pode ter uma diversa gama de possibilidades de ser. Desta forma, pode haver hipóteses onde os sujeitos do processo não sejam unicamente fiduciante na pessoa do devedor e fiduciário na pessoa do credor.

Se considerados sujeitos do contrato todos aqueles que participarem do certame, estes podem ser até quatro (4) diferentes, de modo geral. Serão eles (1) transmitente: aquele que transfere o bem; (2) adquirente/devedor (quase sempre o fiduciante); (3) fiduciário: financiador (pode ser transmitente concomitantemente) e ainda o (4) fiduciante que, quando não se confunde na pessoa do devedor, é um terceiro que aliena um bem para garantir o negócio.

Quanto à sua classificação formal, o contrato fiduciário é acessório (garante o dispositivo principal), bilateral (é necessário dois ou mais agentes), formal (deve ser escrito), não solene (não exige realização em instrumento público), indivisível (não é admitido pagamento parcial) e condicionado (é subordinado a uma cláusula resolutiva – no caso, o pagamento do valor acordado).

6.1. DA EXTINÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Quanto à resolução contratual, esta pode se dar de duas maneiras. A primeira delas é o cumprimento integral das condições pré-acordadas pelo fiduciante, fazendo com que o imóvel seja desonerado e a propriedade enfim seja transmitida para si, tornando-o, então, dono definitivo do bem.

A segunda possibilidade, portanto, é quando há inadimplência no cumprimento do acordo. Nesta hipótese, deve o fiduciário provocar o fiduciante ao pagamento, por meio do oficial do Registro de Imóveis, para que seja cumprido o débito. Esta alternativa constitui o fiduciante em mora e pode ser brevemente resolvida caso seja efetuado o pagamento com os devidos acréscimos gerados pelo atraso. Caso não seja purgada a mora, é iniciada a fase de execução do contrato, que visa consolidar a propriedade do imóvel em face do fiduciário dada a inadimplência do fiduciante. A execução é finalizada quando há a realização da venda do imóvel em leilão ou purgação da mora pelo fiduciante, desde que seja realizada antes da expedição da carta de arrematação. Em caso de não haver arremate do imóvel, seja pelo fiduciante ou por terceiro, há a transmissão plena do imóvel para o fiduciário e se dá resolvido o negócio.

6.2. DAS APLICAÇÕES COMUNS AO DIA-A-DIA

Existem inúmeros meios de utilizar-se da alienação fiduciária no ramo imobiliário. A criatividade e as brechas legais fizeram com que o agente fiduciário explorasse bem o instituto, criando diversas formas para sua realização. Entretanto, serão comentadas apenas as mais corriqueiras de forma a exemplificar casos em que qualquer pessoa comum esteja suscetível a contratar em algum momento de sua vida.

Uma das aplicações mais utilizadas para a alienação fiduciária é em contratos bancários, especificamente no levantamento de financiamentos e linhas de crédito. O fiduciário, neste caso, se confunde com o transmitente, pois dispõe do valor em favor do fiduciante e aceita como garantia um imóvel que já é de propriedade do devedor. O fiduciante, por sua vez, segue caminho inverso: possui um imóvel livre de ônus e o transmite ao credor para garantir o negócio. Após, terminado o pagamento e cumpridos todos os requisitos contratuais, o fiduciante notifica o cartório de registro de imóveis para que se averbe na matrícula a resolução do negócio, livrando novamente o imóvel de quaisquer ônus.

Já a maneira mais comum utilizada por pessoas físicas é a fidúcia na compra a prazo, comumente utilizada por quem busca a aquisição da casa própria, sendo, possivelmente, a garantia mais popular no ramo imobiliário. Nesta modalidade, o futuro fiduciante não dispõe ainda de qualquer imóvel ou não dá imóvel próprio em garantia. Assim, ao procurar a instituição financeira, o negócio é realizado de maneira a adquirir um imóvel e neste, por sua vez, recairá a alienação fiduciária.

Outra hipótese são os contratos de empréstimo a terceiro. Nessa modalidade, geralmente o fiduciante e o adquirente não se confundem, dado o caráter de alienante garantidor na pessoa de terceiro (fiador), comumente exigido pelas instituições de crédito. O negócio acontece quando o imóvel de propriedade do fiduciante (terceiro), livre de ônus, é dado em garantia ao adquirente devedor (contratante do negócio), para consolidação do acordo.

A essa altura, é bom lembrar, o fiduciante pode ser pessoa física ou jurídica. Desta forma, torna-se mais palpável a possibilidade de uma pessoa jurídica, por exemplo, procurar fundos através de financiamento para destinar de maneira específica no fim desenvolvido e, por sua vez, constituir como garantia

um bem de sua propriedade, por não dispor, no momento, do valor a ser dispendido.

Desta forma, é possível notar a abrangência obtida através da instituição da alienação fiduciária no sistema financeiro e jurídico. O vínculo do bem ao fiduciário, concomitante com o direito de posse do fiduciante, permite uma sensação de bem-estar entre as partes envolvidas no que diz respeito à utilidade.

A instituição fiduciária tem uma garantia sólida do seu direito, em eventual inadimplência do devedor; este, por sua vez, detém todos os direitos de posse do bem, ainda com a possibilidade de resolução da propriedade mediante cumprimento do acordado.

Essa sensação de bem-estar entre as partes, invariavelmente bem alicerçada, permite vários benefícios negociais, especialmente no que diz respeito a finanças, taxas, tarifas e encargos do negócio, facilitando, inclusive, sua negociação.

Dada a contextualização dos demais direitos de garantia real elencadas no tópico 3, passa-se a uma demonstração mais objetiva os benefícios citados em relação à hipoteca, instituto “concorrente” da alienação fiduciária e alternativa bastante utilizada outrora, no momento anterior a criação da lei 9.514/97.

7. BENEFÍCIOS EM RELAÇÃO À HIPOTECA

Para que se faça uma análise precisa da mudança trazida pela alienação fiduciária em bens imóveis e seus benefícios, há de se entender que sua criação não se deu ao acaso e tampouco se trata de apenas mais um instrumento jurídico que possa ser usado.

O contexto econômico, conforme já examinado, foi o principal motivo da criação da lei 9.514/97. Isto porque, à época, apesar de estar sendo desenvolvido um plano monetário revolucionário, havia ainda a questão da insegurança jurídica que existia na contratação de financiamentos ou empréstimos.

Por se tratar de insegurança jurídica, o meio de resolução deste impasse era através do Congresso Nacional e não o simples lançamento de um novo

programa econômico por si só. Este era o cenário pois a hipoteca já era um instituto existente e um plano governamental voltado ao contexto habitacional teria que ser lastreado, de certa forma, especificamente neste instituto.

Analisando hoje a situação, parece inclusive ilógico que a alienação fiduciária em bens imóveis tenha sido instituída tão tarde no Brasil. Afinal de contas, era o instituto ideal para promover um processo de financiamentos e empréstimos em massa possibilitando melhores condições para todos os participantes do negócio.

O risco é diminuído quando as instituições financeiras, agora fiduciárias, constituem direito real de garantia em bem próprio e não mais em bem alheio como ocorria na hipoteca. Este mecanismo, inerente à fidúcia, possibilita um meio de resolução contratual não experimentado até então no país.

O mecanismo precedente, a hipoteca, tem em suas origens um método de resolução em caso de inadimplência muito custoso e pouco célere devido à possibilidade de constituição de vários títulos hipotecários no mesmo imóvel e a necessidade de pleitear direito sobre bem alheio. O poder de barganha da instituição financeira era limitado, uma vez que possuía apenas um título lastreado no imóvel e não a propriedade do bem em si.

Ainda, essa mecânica servia, na prática, como uma espécie de incentivo à inadimplência por parte do devedor, dada ineficácia da máquina pública brasileira à época, com sua grande burocracia, a criação de uma nova constituição e constantes alterações legais, obviamente legítimas ao período de redemocratização do país.

Contextualizado o período, percebe-se que a alienação fiduciária foi o meio ideal encontrado para agradar gregos e troianos, instituições financeiras e pessoas que desejavam financiar a casa própria ou obter capital para investimento e, especialmente, solucionar a grande demanda causada no judiciário pelo massivo número de ações cobrando o pagamento do título hipotecário.

Para Pontes e Caminha (2016, p. 11):

A promulgação da Lei Federal de nº. 9.514/1997 e, por consequência, a criação da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis no Brasil teve os seguintes intentos econômicos: o de propiciar a destinação de recursos ao mercado imobiliário, o de garantir segurança jurídica ao

processo de execução da garantia concedida e, por via disso, a diminuição da inadimplência, o de estabelecer procedimentos de mercado capazes de impulsionar a concessão de financiamentos imobiliários no Brasil, superando a crise vivenciada no âmbito do SFH.

A segurança jurídica trazida na execução do inadimplente fiduciário traz consigo uma mensagem ao mercado imobiliário dizendo que é possível realizar o negócio jurídico pois existem meios de realmente garantir o retorno do valor dispendido, seja pelo meio da adimplência, na resolução contratual, seja no eficaz meio de execução trazido pelo legislador, no judicial.

Na prática, o ato de criação do Sistema Financeiro Imobiliário informa aos agentes imobiliários que existe dinheiro sendo investido no ramo, o que gera oferta; estes agentes, por sua vez, levantam empreendimentos e isso possibilita que essa verba tenha como destino o empreendimento imobiliário; em contrapartida, o agente financeiro para quem foi destinado o recurso, com os sinais positivos dados pelo agente imobiliário, gera políticas habitacionais para que se crie a demanda necessária para a liberação dos recursos e a realização dos negócios.

O mercado imobiliário, desta forma, se protege pelos mecanismos da lei e possibilita uma maior possibilidade de recuperação em eventual caso de inadimplência, que era o maior problema do SFH lastreado na hipoteca, em vigor no país até então.

Na prática, essa mecânica tem o efeito de derrubar o preço das taxas e *spreads* cobrados pelas instituições financeiras nas operações e nos financiamentos. Isto acontece, grosso modo, porque o agente imobiliário, diante de um sistema onde há alta inadimplência (SFH – hipoteca), tende a cobrar uma taxa de serviço e spread maior para que consiga obter o reembolso do valor investido de maneira mais ágil ante uma eventual inadimplência. Com a criação da alienação fiduciária em bens imóveis, este receio torna-se infundado, uma vez que há a garantia de leilão do imóvel em caso de inadimplência e, conforme referido, tem-se a segurança deste agente ser proprietário do bem, apesar da posse ser do fiduciante. Por fim, as taxas mais baixas atraem mais investidores que podem adquirir cada vez mais imóveis, formando uma via de mão dupla.

Esta engrenagem criada com o advento da lei 9.514/97 resolve muitos dos problemas existentes na época e possibilita que a crescente demanda populacional seja suprida de maneira financeiramente saudável, com condições atraentes e seguras para todas as partes, diminuindo a inadimplência e possibilitando o lucro, elemento essencial no desenvolvimento da sociedade capitalista.

8. O PROCESSO JURÍDICO DECORRENTE DO INADIMPLEMENTO

O atraso ou inadimplemento do acordo entre as partes permite que o fiduciário tome algumas atitudes para resguardar o seu crédito. A dívida, total ou parcial, implicará na consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário, permitindo que este tome as devidas previsões legais para efetivação do crédito.

De início, dispõe o artigo 26 da lei 9.514/97 que o fiduciante será intimado pelo oficial do Registro de Imóveis, a pedido do fiduciário, após o período de carência acordado no dispositivo contratual para que, no prazo de 15 dias, efetue o pagamento do valor devido com as taxas ocasionadas pelo serviço e pelo atraso no pagamento. A partir daí, purgada a mora constituída, o contrato convalescerá.

Em caso de não purgação da mora e decorrido o prazo de 30 dias após o término do prazo da purgação, o oficial do Registro de Imóveis deverá averbar a matrícula do imóvel consolidando a propriedade plena do bem em nome do fiduciário após o devido pagamento do imposto de transferência devido. Vale lembrar que até o fim deste prazo, de acordo com o art. 26-A, §2º, é possibilitado ao fiduciante o pagamento dos encargos devidos e a continuidade do contrato nos termos acordados.

Após a averbação realizada pelo Registro de Imóveis, o fiduciário terá o prazo de 30 dias para a realização do primeiro leilão objetado a venda do imóvel. Se neste leilão o maior lance for inferior ao valor do imóvel e todos os encargos financeiros adquiridos até o momento, será realizado outro leilão no prazo de 15 dias.

No segundo leilão, o imóvel será vendido pelo maior lance desde que ele alcance o valor igual ou maior da dívida e dos encargos. Até a data de realização deste segundo leilão, o fiduciante ainda detém o direito de preferência para aquisição do imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida deixada, somados os encargos gerados até então.

Em caso de ser vendido o imóvel no primeiro leilão, o art. 27, §4º determina que “nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos”, o que implicará na recíproca quitação do débito.

Em caso de não haver sucesso em nenhum dos dois leilões, a dívida será considerada quitada mediante termo de quitação dado pelo fiduciário ao fiduciante. O imóvel, no entanto, terá sua propriedade plena em nome do fiduciário. Todos os impostos, taxas, eventuais contribuições condominiais e demais encargos que o imóvel tenha sido onerado serão arcados exclusivamente pelo fiduciante até o momento de imissão na posse por parte do fiduciário.

É curioso observar que a hipoteca, em comparação, possui a necessidade de uma ação judicial para que seja havido o montante de débito no caso de inadimplência. Deve-se passar por um custoso processo de execução por parte do credor-hipotecário em face do devedor-hipotecário para que, após todo o trâmite ser realizado, seja definido a data e local do leilão. Em caso de insucesso no leilão, por possibilitar a realização de mais de uma hipoteca na matrícula do bem, devem os credores hipotecários discutirem após a execução como se dará a divisão do bem para assunção das dívidas, uma vez que a legislação que fala sobre a execução hipotecária em âmbito do SFH se restringe ao termo “exequente” na ação de execução, não fazendo menção ao caso de concurso de credores.

Justamente essa agilidade no procedimento tomado pela alienação fiduciária levou ao STF o julgado RE 860631 RG SP, tornado de repercussão geral, que discutia o âmbito da constitucionalidade desta espécie de execução extrajudicial praticada. O recurso, relatado pelo ministro Luis Fux, tornou-se o tema 982 do Tribunal Constitucional e tem a seguinte ementa:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. PROCESSUAL CIVIL E CONSTITUCIONAL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PRINCÍPIOS DA INAFASTABILIDADE DA JURISDIÇÃO, DO DEVIDO PROCESSO LEGAL, DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO. DIREITOS FUNDAMENTAIS À PROPRIEDADE E À MORADIA. QUESTÃO RELEVANTE DO PONTO DE VISTA JURÍDICO, ECONÔMICO E SOCIAL. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA. (Recurso Extraordinário, Nº 860631, Repercussão Geral, Plenário Virtual, Supremo Tribunal de Justiça, Relator: Luiz Fux, Julgado em: **06/12/2017**)

O pleito do recorrente era, portanto, a alegação da inconstitucionalidade do rito praticado nos conformes da lei 9.514/97 e a consequente declaração de sua inconstitucionalidade, baseando-se nos incisos XXXV, LIII, LIV e LV do artigo 5º da Constituição Federal.

Entretanto, foi formada maioria no plenário virtual e firmado o entendimento de constitucionalidade da lei, mantendo o rito da maneira como era feito. O principal argumento utilizado no acórdão foi o de se tratar de bem pertencente à instituição financeira, que, portanto, pleiteava interesse em bem próprio, ainda que em posse de terceiro, uma vez não resolvida a propriedade por parte do fiduciante, tendo sido, inclusive, rigorosamente observado o procedimento pelo fiduciário, *in casu*, Caixa Econômica Federal.

9. CONCLUSÃO

A inovação legislativa para resolução de problemas na sociedade é primordial para a ordem social e a boa-política entre as instituições. A lei da alienação fiduciária foi necessária para o aprimoramento do sistema financeiro brasileiro, especialmente se levado em consideração o setor imobiliário.

O advento da inserção do instituto sanou muitos dos problemas enfrentados à época e teve uma impulsão ainda maior se considerarmos o

contexto histórico envolvido no que diz respeito a planos econômicos e recente redemocratização.

A perspicácia do utilizador do instrumento fez com que a inadimplência do fiduciante – antigo hipotecante – fosse derrubada e um período de maior tranquilidade e segurança procedimental jurídica recaísse sobre as instituições existentes. Combinada com o sucesso do Plano Real, o controle da Taxa Básica de Juros e inflação, a possibilidade de uma taxa menor nos financiamentos imobiliários influenciou diretamente na urbanização e desenvolvimento do país e das grandes metrópoles.

Na percepção atual, 25 anos após a promulgação da lei, é de que o objetivo dela foi alcançado com um estrondoso sucesso e revolucionou o cenário imobiliário para sempre. Se observado atualmente, nota-se o baixo uso do instituto da hipoteca hoje em dia, que acabou sendo ressignificada e tomando outro papel, ainda importante, mas de certa forma secundário na permeabilização dos negócios do ramo imobiliário.

Um país que quer figurar entre as grandes potências precisa ter uma legislação condizente com suas ambições e promover uma segurança jurídica em seus potenciais investidores. A lei 9.514/97 é um marco legislativo positivo quando se compara com as demais potências. A Grã-Bretanha, por exemplo, conta hoje com o *trust*, adaptado aos tempos modernos e é uma das economias mais poderosas do mundo e que atrai investimentos de todas as espécies.

O sistema fiduciário como um todo é mais eficaz e a possibilidade de execução extrajudicial trazida pela lei faz com que o investidor ou empreendedor se sinta mais confortável a depositar seu dinheiro em terras tupiniquins com a perspectiva de sucesso relativamente fácil, dada a possibilidade de taxas e contraprestações mais palpáveis ao bolso do brasileiro.

Portanto, a contribuição social trazida pela inserção do instituto da alienação fiduciária foi de grande importância para o desenvolvimento do sistema financeiro e imobiliário como conhecemos hoje. Desta forma, o acesso do cidadão ao crédito seguro foi facilitado e isso abriu uma gama de possibilidades, limitados apenas pela criatividade das instituições.

10.REFERÊNCIAS

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária**: negócio fiduciário / Melhim Namem Chalhub. – 7. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

CARVALHO, Maria Serina Areias de. **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: BENS MÓVEIS E IMÓVEIS**. 2009. 160 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Direito da USP, São Paulo, 2009.

NEGRATO, Gustavo Scudeler. **Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel**: uma análise comparada. 2010. 156 p. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010.

PONTES, Ted Luiz Rocha; CAMINHA, Uinie. **UMA ANÁLISE ECONÔMICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DOS BENS IMÓVEIS**. Fortaleza/CE. UFC. 2016.

COSTA, Valestam Milhomem da. **A alienação fiduciária no financiamento imobiliário**. Sérgio Antonio Fabris Ed., 2005.

OLIVEIRA, Joanna Massad de; BARBOSA, Silvana Pereira. **NOÇÕES BÁSICAS DOS DIREITOS REAIS EM GARANTIA NO CÓDIGO CIVIL DE 2002 E A VIABILIDADE DE INSTITUIÇÃO DE HIPOTECA SOBRE BENS FUTUROS AINDA NÃO INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO DEVEDOR**. Salvador/BA. UNIFACS, 2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: reais** / Sílvio de Salvo Venosa. – 23. ed. – São Paulo: Atlas, 2021. (Coleção Direito Civil; 4)

NETO, Paulo Restiffe; RESTIFFE, Paulo Sérgio. **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA IMÓVEL – 1ª Ed** – São Paulo: Malheiros Editores, 2017.

RAPOSO, João Paulo. **Crédito hipotecário, incumprimento e execução no contexto da crise financeira**. A “dação potestativa” como solução? São Paulo: Almedina, 2016.