

CURSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Alienação Fiduciária

Professor Alexandre Fernandes

LEGISLAÇÃO	
Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Institui o Código Civil)	Regula a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível;
Lei n. 4.728, de 14 de julho de 1965 (Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento)	Regula a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito.
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)	Regula 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.
Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Dispõe sobre as Sociedades por Ações)	Regula a propriedade fiduciária de ações.
Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências)	Dispõe sobre o registro da alienação fiduciária.

- **Da constituição da alienação fiduciária:**

Art. 23 da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997: 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.

- **Dos efeitos da alienação fiduciária:**

- 1) Desdobramento da posse: a posse direta é exercida pelo devedor fiduciante, ao passo em que o credor fiduciário exerce a posse indireta do imóvel;
- 2) Propriedade resolúvel para o credor fiduciário: constituída a alienação fiduciária, surge a propriedade resolúvel para o credor fiduciário, ou seja, quando quitadas as prestações pelo devedor fiduciante, o credor fiduciário deixa de ser o proprietário do imóvel, resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel.

- **Da execução extrajudicial:**

O procedimento da execução extrajudicial da alienação fiduciária está listado no artigo 26 e seguintes da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, cumprindo observar alguns pontos importantes:

- 1) Deverá constar no contrato de alienação fiduciária o prazo de carência (período de tempo entre a mora e o início da cobrança), que deverá ser observado quando da execução extrajudicial (art. 26, §2º, da Lei n. 9.514/97);
- 2) A intimação do devedor para a purgação da mora deve ocorrer de forma pessoal (art. 26, §3º, Lei n. 9.514/97);
- 3) Se purgada a mora, convalidará o contrato de alienação fiduciária (art. 26, §5º, Lei n. 9.514/97);
- 4) Não purgada a mora, há a convalidação da propriedade plena ao credor fiduciário (art. 26, §7º, Lei n. 9.514/97);

- 5) O credor fiduciário, enquanto proprietário pleno segue com o dever de realizar dois leilões públicos para a venda do imóvel (art. 27, Lei n. 9.514/97);
- 6) Até a data do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência na aquisição do imóvel (art. 27, §2ºB, Lei n. 9.514/97);

- **Reflexos da alienação fiduciária:**

- 1) A hipoteca está caindo em desuso, eis que é muito onerosa e demorada, ao passo em que a alienação fiduciária é mais célere, pois cria uma propriedade resolúvel e conta com o procedimento de execução extrajudicial;
- 2) Houve um forte debate acerca da incompatibilidade do procedimento de execução extrajudicial da Lei n. 9514/97 frente ao Código de Defesa do Consumidor acerca do inadimplemento da dívida pelo devedor fiduciante, porém, conforme entendimento do STJ, “[...] a lei em comento, por ser especial, sobrepõe-se à regra constante no artigo 53 do CDC [...]” (AgInt no REsp 1742902/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 19/10/2020, DJe 26/10/2020).