

## ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Lei nº 9.514/97 - Lei 10.931/2004 - Lei 11.481/2007 - Lei 13.465/2017

### 1) Conceito

*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.*

Quando se fala em **transferência** ao credor ou fiduciário, significa dizer que propriedade do imóvel foi dividida: ao credor, a título de garantia da dívida a propriedade sob condição resolúvel, ou seja, a posse indireta, e ao devedor, a posse direta do imóvel, ou seja, a fruição do imóvel.

Durante a duração do contrato de alienação fiduciária firmado entre as partes, fiduciante e fiduciário, o fiduciante/devedor fica responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, contribuições de condomínio e todos os encargos referentes ao imóvel.

A propriedade dividida, juridicamente, se apresenta da seguinte forma:

Fiduciário: propriedade sob condição resolúvel;

Fiduciante: propriedade sob condição suspensiva.

Paga a dívida no seu todo se opera a propriedade plena em nome do fiduciante.

Não paga a dívida, ou seja, com o inadimplemento do fiduciante, será consolidada a propriedade em nome do fiduciário.

**2) Propriedade fiduciária e a hipoteca.** A diferença dos dois institutos de garantia para os financiamentos de longo prazo.

Conforme preceitua o artigo 1.225, do Código Civil, **são direitos reais**, a propriedade, a superfície, o usufruto, as servidões, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, **a hipoteca**, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia, e a laje. Apesar de não constar no rol dos direitos reais, a alienação fiduciária de coisa imóvel é uma garantia real instituída pela Lei 9.514, de 1.997, de caráter comum, e poderá ser constituída para a garantia das obrigações em geral.

Vale a pena aqui, de maneira resumida, lembrar as palavras do Deputado José Chaves, que foi o Relator do Projeto de Lei nº 3.242/1997, convertido na Lei 9.514/1997, no Prefácio do Livro de Melhim Namem Chalhub, *Alienação Fiduciária, Incorporação Imobiliária e Mercado de Capitais* (Ed. Renovar, 2012):

*“No início dos anos 1990 o Brasil enfrentava grave crise habitacional, tendo em vista o debacle do Sistema Financeiro Habitacional, que culminou com a extinção do seu órgão central, o Banco Nacional da Habitação, em 1986.*

*...A produção e a comercialização de imóveis, como se sabe, depende de financiamentos de muito longo prazo, não menos do que 15, 20 anos, e a manutenção de um sistema estável e permanente de financiamento, de segurança jurídica que assegure o fluxo normal dos contratos, possibilitando a contínua reaplicação de recursos em novos financiamento.*

*Uma das causas da crise era a deficiência das garantias imobiliárias tradicionais, notadamente a hipoteca.*

*Em 20 de novembro de 1997, foi sancionada a Lei 9.514, a qual além de dispor sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel e a cessão fiduciária de créditos e regulamentou a securitização de créditos imobiliários.*

*Após quase 20 anos da vigência desta lei, o mercado imobiliário opera a todo vapor com a utilização da alienação fiduciária”.*

A garantia de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) era basicamente a hipoteca, direito real de garantia, que incide sobre coisa alheia, assegurando ao credor o pagamento de uma dívida.

A grande diferença entre a alienação fiduciária e a hipoteca é a retomada do imóvel, em caso de inadimplência.

Na hipoteca a retomada é judicial, pois o credor só consegue a satisfação de seu crédito através de processo de execução judicial com todos seus trâmites.

Já na alienação fiduciária, o processo, basicamente é administrativo, e ocorre praticamente todo perante o registro de imóveis.

O que na hipoteca representava anos de espera, na alienação fiduciária se transformou em meses.

Na hipoteca, o titular da garantia (credor) tem um direito real na coisa alheia (imóvel), enquanto que na alienação fiduciária, o titular da garantia (credor) é titular de direito de propriedade (imóvel). Vejamos o artigo 22, da Lei 9.514/97:

*“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 enfiteúticos, 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;*

*IV - a propriedade superficiária.*

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

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.”

### **3) Pagamento, mora, inadimplemento e consolidação. O**

importante papel do Registro de Imóveis e suas responsabilidades.

**Pagamento.** Na alienação fiduciária, o pagamento é condição resolutiva pela qual a propriedade do bem retornará plenamente ao patrimônio do fiduciante/devedor. Uma vez quitada a dívida, o fiduciário/credor fornecerá termo de quitação ao fiduciante/devedor, que será o instrumento hábil para ser apresentado ao Registro de Imóveis, que procederá ao cancelamento da alienação fiduciária.

**Mora e Inadimplemento.** A mora decorre do vencimento do prazo para pagamento da prestação. Prestação não paga na data, no valor e no lugar, conforme se contratou, constitui devedor em mora. A formalização se dará através de requerimento ao Registro de Imóveis que fará a notificação. Uma vez constituído em mora o devedor se torna inadimplente, ou seja, o contrato não foi cumprido.

**Consolidação.** Uma vez não paga a dívida, devidamente notificado o devedor e decorrido o prazo para o pagamento, a propriedade do imóvel se consolidará em nome do fiduciário através de simples requerimento, acompanhado do comprovante de imposto de transmissão apresentado ao Registro de Imóveis.