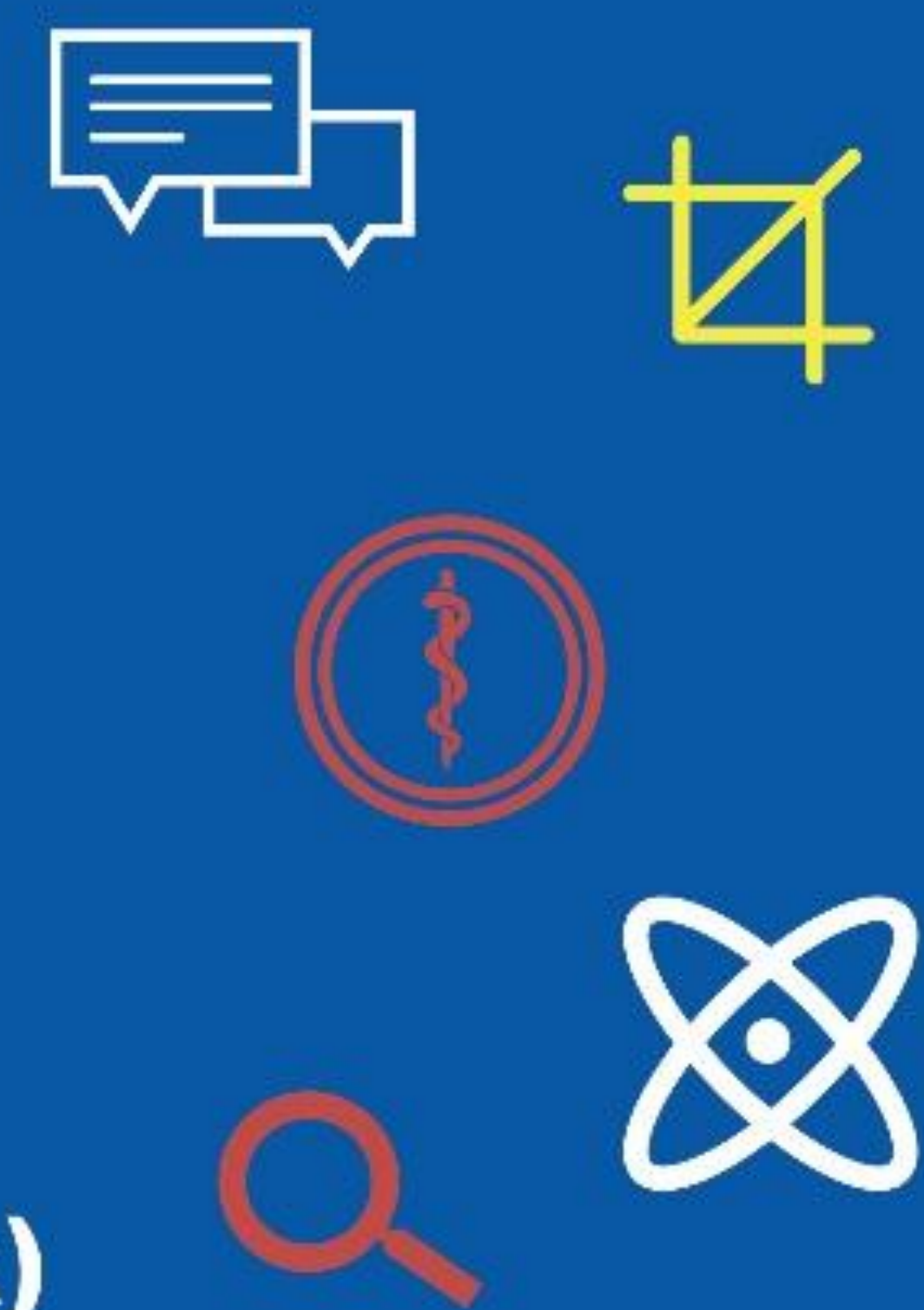




**PUC**  
CAMPINAS  
PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA

# 2ª MOSTRA DE TALENTOS DA GRADUAÇÃO



**Centro de Ciências Humanas e Sociais Aplicadas (CCHSA)**

## ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS

**AUTORA:** Cláudia Carolina Torres

**CONTATO:** claudia.torres@aritorres.com.br

**PROFESSOR ORIENTADOR:** Cláudio José Franzolin

**FACULDADE:** Pontifícia Universidade Católica de  
Campinas – Direito

### INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA

O sistema da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis foi instituído pela Lei 9.514/1997. Trata-se do contrato que transfere ao credor-fiduciário o domínio resolúvel da coisa alienada e a posse indireta do bem dado em garantia, independente da efetiva tradição da coisa, tornando-se o alienante ou devedor um mero possuidor direto e, por força da lei, depositário do bem alienado. Embora permaneça o bem dado em fidúcia na posse do alienante, é atribuído ao fiduciário o domínio resolúvel sobre tal bem, que se resolve mediante o pagamento integral das obrigações do devedor. Esse instituto facilitou o acesso da população à compra de um imóvel e, ao mesmo tempo, reduziu o risco do credor pelo oferecimento de garantia mais eficaz que as existentes até a sua introdução. Assim, esse instrumento, além de disciplinar as relações do direito privado, almeja determinados fins de caráter social, fundamentais para a economia, dentro de um Estado Social.

### OBJETIVO

Promover a análise dos principais aspectos da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, com a explanação das razões pelas quais essa é largamente utilizada em detrimento das demais formas de garantias reais, como a hipoteca, o penhor e a anticrese. Ainda, demonstrar as importâncias sociais decorrentes da garantia fiduciária, que foi capaz de fomentar o mercado imobiliário, incentivar a construção civil e possibilitar a milhões de brasileiros o acesso à casa própria. Por fim, analisar a constitucionalidade da execução extrajudicial do bem imóvel, em caso de inadimplência do devedor.

### METODOLOGIA

O método utilizado foi de natureza exploratória, com o levantamento de doutrinas, legislações e jurisprudência sobre o tema.

### PRINCIPAIS RESULTADOS E DISCUSSÕES

A alienação fiduciária tem procedimentos exclusivos, como o fato de o credor-fiduciário receber a propriedade resolúvel sobre o bem em garantia, detendo a posse indireta, enquanto o devedor-fiduciante tiver a posse direta do imóvel. Nesse ínterim, a propriedade é consolidada e registrada em nome daquele, o que, em caso de inadimplemento, garante simplicidade, segurança e agilidade para recuperação de crédito, sendo permitido pela lei nº 9.514/97 que o credor-fiduciário promova o leilão extrajudicial do imóvel, observados os procedimentos legais. Entretanto, questiona-se a violação aos princípios da inafastabilidade da jurisdição e do devido processo legal, consagrados pela Constituição Federal no artigo 5º, incisos XXXV, LIV e LV.

### CONCLUSÃO

Os mecanismos de recuperação de crédito pelo credor são seguros e agilizados por meio da execução extrajudicial, o que desafoga o Poder Judiciário e evita sua morosidade e custo. Além disso, com o risco reduzido, é possível conceder ao devedor-fiduciante formas mais amenas de pagamento, com a ampliação dos prazos e diminuição de juros. A priori, a execução extrajudicial é constitucional, pois não impede o acesso ao Poder Judiciário que poderá ser acionado sempre que houver ameaça ou violação de direito, sendo concorde com os princípios constitucionais. Conclui-se, portanto, que o instituto da alienação fiduciária é viável, constitucional e eficaz para as necessidades do mercado.

### FUNDAMENTO TEÓRICO BÁSICO

É importante considerar os contornos teóricos da propriedade fiduciária segundo Melhiim Chalhub e os aspectos contratuais consumeristas e civis. Além da Constituição Federal de 1988 e Lei 9.514/1997.

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICA

CHALHUB, Melhim Namen. *Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário*. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 26 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

WOLD, Arnold (Org.) *Direito Empresarial: Contratos Mercantis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.