



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
E. ESCOLA DE DIREITO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

**EFICÁCIA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL NOS CASOS DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS NO BRASIL**

ORIENTANDA – KAINY LOPES DOS REIS
ORIENTADORA - PROF.^a DR.^a GOIACYMAR CAMPOS DOS S PERLA

GOIÂNIA
2021

KAINY LOPES DOS REIS

**EFICÁCIA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL NOS CASOS DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS NO BRASIL**

Artigo Científico apresentado à disciplina de Trabalho de Curso II, da E. Escola de Direito e Relações Internacionais, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás.

Prof.^a Orientadora Dr.^a Goiacymar Campos dos S Perla.

GOIÂNIA

2021

KAINY LOPES DOS REIS

**EFICACIA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL NOS CASOS DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS NO BRASIL**

Data da Defesa: 25 de Novembro de 2021.

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof.^a Goiacymar Campos dos s Perla

Nota:

Examinador (a) Convidado (a): Prof.^a Ana Maria Duarte

Nota:

Á minha avó Raimunda, pelos ensinamentos que me guiam.

A toda a minha família, amigos e professores queridos.

SUMÁRIO

RESUMO.....	7
INTRODUÇÃO.....	7
I ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS NO BRASIL.....	8
1.1 Breve Histórico.....	8
1.2 Conceito e Natureza Jurídica.....	9
1.3 Contrato Constitutivo da Garantia Fiduciária.....	11
II PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO.....	12
2.1 Intimação do devedor fiduciário.....	12
2.2 Consolidação da propriedade	13
III EFICÁCIA DA CONSOLIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL.....	15
3.1 Conceito.....	15
3.2 Prazo prescricional para purgação da mora.....	15
CONCLUSÃO.....	18
REFERÊNCIAS.....	20

EFICÁCIA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL NOS CASOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS NO BRASIL

Kainy Lopes dos Reis

RESUMO

O presente artigo tem por objetivo analisar a eficácia do procedimento extrajudicial de consolidação do imóvel gravado com alienação fiduciária, estabelecida na Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, buscando demonstrar a celeridade e segurança jurídica que beneficia o fiduciário, visto que tal alienação é dotada de garantia real, e por isto é o instituto mais utilizado nos dias de hoje. Nesse intuito, será utilizado o método dedutivo e como fontes serão usadas a pesquisa bibliográfica, abordará os principais aspectos relacionados a esta temática, iniciando-se com um breve histórico sobre a sua origem no Brasil, além de seu conceito doutrinário, legislativo e sua natureza jurídica. Dentro dessa perspectiva, será feita uma análise do procedimento extrajudicial cartorário, observando suas características, requisitos essenciais e eficácia. Finalmente, o enfoque será a respeito da eficácia na retomada dos imóveis, mesmo diante das inúmeras tentativas judiciais de cancelamento dos efeitos da consolidação de propriedade em favor do credor.

Palavras-Chave: Alienação fiduciária; Procedimento Extrajudicial; Consolidação da propriedade.

INTRODUÇÃO

No Brasil, a Alienação Fiduciária em garantia de bens imóveis foi instituída pelo advento da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, que contribuiu com o crescimento econômico do país, e facilitou a aquisição de bens por meio de financiamento.

Reconhecidamente importante está lei provocou uma revolução no mercado imobiliário, contribuindo assim com o crescente índice de negócios realizados

nacionalmente, visto que o instituto da alienação fiduciária confere maior segurança jurídica àquele que concede o crédito, ou seja, o fiduciário.

O estudo visa demonstrar aspectos gerais e práticos deste instituto de garantia que tem se consagrado como o mais eficaz para a aquisição de bens imóveis no Brasil, esta eficácia é notadamente vista pelo procedimento célere de recuperação do crédito em casos de inadimplência do fiduciante, ora devedor.

Através desta modalidade de contrato com pacto de alienação fiduciária, houve uma facilidade na concessão do crédito, pois o devedor transfere o imóvel ao fiduciário como garantia do crédito recebido.

Com isto, a segurança jurídica do negócio tornou-se mais ampla, ante a eficácia conferida ao instituto, que reduziu o risco de uma possível inadimplência, sendo o bem a garantia da dívida.

Ademais, é uma modalidade de fácil e rápida constituição e execução, isto por que todo o procedimento é totalmente realizado no Ofício de Registro de imóveis competente.

Ocorrendo o adimplemento da obrigação, extingue-se a propriedade resolúvel vinculada ao imóvel, por outro lado, se inadimplente poderá a propriedade ser consolidada em favor do credor em um procedimento célere e extrajudicial.

Assim sendo, o tema em questão se justifica pelo fim de esclarecer certas questões, quais sejam, as relativas ao surgimento do instituto no Brasil, delineamento da eficácia desta modalidade de garantia e dos aspectos práticos em casos de execução para a retomada do imóvel por inadimplência.

A metodologia a ser utilizada na elaboração deste trabalho envolverá o método dedutivo e a pesquisa teórica. Como fontes, serão utilizadas a pesquisa bibliográfica, legislação, doutrina e jurisprudência acerca do tema.

1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS NO BRASIL

1.1 Breve Histórico

No Brasil, o instituto da alienação fiduciária surgiu como resposta às demandas da sociedade, que necessitava de um contrato que conferisse maior

segurança e eficácia a negócios realizados a prazo, assim fora criado por meio da Lei nº 4.728/65, intitulada de Lei do Mercado de Capitais, no qual disciplinou a garantia fiduciária de bens móveis.

Entretanto, com a necessidade de movimentar a economia do país, buscou-se introduzir uma nova espécie de garantia, que fomentasse o mercado imobiliário, e estimulasse a aquisição de bens imóveis.

Assim, com o advento da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, ampliou-se o instituto da alienação fiduciária, incluindo bens imóveis como garantia nos negócios imobiliários, todavia, a propriedade fiduciária pode ser constituída para quaisquer obrigações, não sendo necessariamente para alienação de bens imóveis (CHALHUB, 2017).

Essa lei contribuiu com um crescente índice de negócios realizados nacionalmente, visto que facilitou a concessão do crédito para compra de imóvel mediante constituição de garantia real, conferindo maior segurança jurídica ao credor.

A forma de concessão do crédito inicialmente ocorreu por meio das instituições financeiras, e posteriormente por meio de pessoas físicas e também jurídicas (CHALHUB, 2017).

Através desta nova modalidade instituída no ordenamento jurídico brasileiro, o acesso a moradia foi facilitado, visto que a concessão do crédito era menos burocrática, pois o instituto promove o desdobramento da posse, tornando a propriedade resolúvel em favor do fiduciário, além de um procedimento extrajudicial para a recuperação do capital investido em caso de inadimplência do devedor, sem a intervenção do judiciário.

1.2 Conceito e Natureza jurídica

O conceito legal da alienação fiduciária é disposto no art. 22 da Lei n. 9.514/97, no qual define que a alienação fiduciária é um negócio jurídico pelo qual o fiduciante, transmite a propriedade resolúvel do bem ao fiduciário, com a finalidade de garantir o crédito emprestado.

Sobre a definição da alienação fiduciária Chalhub (2019), defende que é uma espécie de negócio jurídico onde se utiliza o bem imóvel e a transmissão deste ao

credor com o fim de garantir a dívida, assim, com a contratação da alienação fiduciária, constitui-se a propriedade fiduciária, ou seja, a propriedade resolúvel sobre o bem objeto da garantia.

Desta forma, a propriedade fiduciária em garantia de coisa imóvel constitui-se pela transferência que o devedor faz ao credor, da propriedade resolúvel e da posse indireta do bem imóvel, com o fim de garantir sua dívida, promovendo o desdobramento da posse, tornando o fiduciante o possuidor direto, nos termos do art.1.361, caput, §2º, CC.

De acordo com Chalhub (2019) a reversão da posse em favor do devedor opera-se automaticamente com o pagamento da dívida. Por outro lado, se estiver inadimplente poderá sofrer a perda do bem em favor do credor.

Assim, para a aquisição de imóvel mediante financiamento, realizado por contrato de compra e venda com mútuo de alienação fiduciária, deverá à propriedade resolúvel do bem ser transferida ao credor, a qual ficará obrigado a devolvê-la mediante adimplemento da obrigação, consolidando a propriedade plena e absoluta em favor do fiduciante.

Quanto à natureza jurídica da alienação fiduciária em garantia sobre bens imóveis, Fiuza (2008) considera que o objetivo do devedor não é meramente de transmitir a posse ao credor, mas de dar o bem que pretende adquirir em garantia da dívida.

Sobre o tema, a alienação fiduciária é um negócio meio, que busca a realização do negócio fim, ou seja, a condição da propriedade resolúvel imposta permite a aquisição do bem que se consolida em favor do devedor com a quitação da dívida (COELHO, 2015)

Por fim, tratando-se da natureza jurídica da alienação fiduciária, trata-se de um negócio uno, mesmo que haja duas relações jurídicas, exemplo disto é o contrato de compra e venda com mútuo de alienação fiduciária, ou ainda contrato de construção com mútuo de alienação fiduciária, nesse sentido, existe a relação de obrigação temporária do pagamento da dívida e a relação real, que é representada pela garantia, que será restituída com o pagamento da dívida (DINIZ, 2016).

1.3 Contrato constitutivo da garantia fiduciária

O contrato de alienação fiduciária para que produza efeitos de garantia contra terceiros, está sujeito ao registro instituidor da garantia real às margens da matrícula do imóvel no cartório de registro imobiliário competente, serve de título aquisitivo, tendo natureza acessória, cuja existência depende de outro contrato como o da compra e venda, onde a transferência da propriedade está sob condição resolutória expressa.

Nesse sentido, Lima (2010) defende que o instituto da alienação fiduciária trata-se da garantia do pagamento do valor cedido pelo credor ao devedor, sendo sempre acessório visto que depende de um negócio principal, exemplo mais comum é a aquisição de bens, onde o devedor transmite a propriedade resolúvel do bem que somente se extingue com a quitação total da dívida.

De acordo com Diniz (2011), o contrato de alienação fiduciária trata-se de negócio jurídico que é caracterizado por ser ambilateral, oneroso, acessório e formal, neste último requer sempre, para constituir-se, instrumento público ou particular.

Em relação aos contratos bilaterais, ambas as partes assumem obrigações, o clássico exemplo desse tipo de contrato é a compra e venda, onde o comprador assume a obrigação de pagar e o vendedor a obrigação de entregar a coisa.

Diante dos fatos narrados e com base no artigo 22 da Lei n. 9.514/97, depreende-se que o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel é um contrato bilateral análogo aos contratos que objetivam a constituição de garantia real, pois visa à transferência da propriedade do bem imóvel com escopo de garantia de determinada obrigação.

Destaca-se que, para que exista a propriedade fiduciária, direito real oponível “erga omnes”, é necessário o registro do contrato com mútuo de alienação fiduciária junto ao Oficial do Registro de Imóveis da situação do bem alienado com os requisitos previstos no art. 167, I, 35 da lei 6.015/73 e art. 24 da Lei n. 9.514/97.

Ainda, confere o art. 28 da lei em comento, que poderá o credor ceder o crédito objeto da alienação fiduciária, no qual transferirá todos os direitos e obrigações a seu sucessor, sem necessidade de anuência do devedor, bem como, poderá o devedor ceder seus direitos de aquisição a outrem, que será sub-rogado na dívida e assumirá todas as obrigações do financiamento.

Conclui-se que a partir do registro do contrato na matrícula do imóvel, constitui-se a propriedade fiduciária em favor do credor, ocorrendo assim, o

desdobramento da posse, onde o fiduciante torna-se o possuidor direto do imóvel e o fiduciário possuidor indireto, tendo o domínio resolúvel da coisa (CALHUB, 2017).

2 PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO

2.1 Intimação do Devedor Fiduciário

A eficácia da execução extrajudicial nos casos de alienação fiduciária de bens imóveis, somente poderá ser conferida ao fiduciário, com a concretização do registro do contrato às margens da matrícula do imóvel, objeto de garantia do financiamento, nos termos do art. 23 da lei em comento.

O registro confere ao credor o direito da retomada do bem, nos casos em que configure a inadimplência do devedor por meio do procedimento extrajudicial de intimação realizado pelo Oficial do registro competente, sendo, portanto desnecessária a intervenção judicial.

Desta forma, a extinção da obrigação se dá nos termos do art. 25 da Lei n. 9.514/97, onde o pagamento da dívida extingue o desdobramento da posse, ou seja, o vínculo da garantia fiduciária instituído no contrato e registrado às margens da matrícula do imóvel, consolidando a propriedade plena em favor do fiduciante.

Diante do cumprimento da obrigação de pagar, o fiduciário obrigatoriamente entregará ao fiduciante, no prazo de 30 dias, sob pena de pagamento de multa de 0,5% do valor do bem por mês de atraso, ou fração, sobre o valor do contrato, o termo de quitação, que deverá ser apresentado ao Oficial do Registro de imóveis competente para que seja procedida a averbação de cancelamento da alienação fiduciária às margens da matrícula.

Com a concretização da averbação, extinta está a obrigação, sendo a propriedade consolidada plenamente ao fiduciante, que poderá dispor do bem livremente.

Entretanto, havendo o inadimplemento, no todo ou em parte, deverá ser constituído em mora o devedor fiduciante, que será intimado ao pagamento da

dívida e se não o fizer, possibilitará a consolidação da propriedade em favor do fiduciário, podendo este promover Leilão público para satisfação do crédito.

A intimação fiduciária extrajudicial é disciplinada no art. 26 e seus parágrafos da Lei 9.514/97, no qual permiti a “execução” da dívida pelo inadimplemento das parcelas do financiamento imobiliário.

O prazo de carência para início do procedimento de intimação é pactuado entre as partes no contrato, conforme §2º do artigo supracitado.

O procedimento é realizado pelo Oficial do registro de imóveis ou pelo Oficial de Registro de títulos e documentos da comarca do bem, objeto do contrato, que intimará o mutuário a pagar a dívida em 15 dias.

Se a mora for purgada, convalidará o contrato, de outro lado, não o fazendo, o Oficial de Registro de imóvel, expedirá certidão negativa de pagamento.

. Entretanto, realizada a intimação e decorrido 30 dias após a expiração do prazo para purgação da mora, realizar-se-á a consolidação a pedido do credor, mediante comprovação do pagamento do imposto de transmissão, que será averbada às margens da matrícula do imóvel, garantia contratual.

Desta forma, a não purgação da mora por parte do devedor, incorre no direito do credor de consolidar a propriedade em seu favor mediante pedido ao Oficial do cartório competente, visto que o fiduciante perderá a pretensão real de aquisição do imóvel, pois este como garantia será leilado para satisfação do crédito concedido ao devedor (CHALHUB, 2017).

2.2 Consolidação da Propriedade

Por se tratar de um direito real em garantia, a alienação fiduciária de bem imóvel é vinculada à matrícula, promovendo o desdobramento da posse. Diante disto, com a inadimplência do devedor, o credor poderá retomar o bem, objeto do contrato pactuado conforme disposto no art. 26, §7º.

Assim, constituída a mora, mediante certidão negativa de pagamento expedida pelo Oficial de Registro competente, o credor poderá solicitar que a propriedade seja consolidada em seu favor, mediante prova de quitação do Imposto sobre transmissão de imóveis (CHALHUB, 2017).

Desta forma, a consolidação trata-se de modalidade de extinção da propriedade fiduciária, possibilitando que o credor satisfaça o recebimento do seu crédito por meio da execução extrajudicial, observando todos os requisitos legais.

Para Chalhub (2019), os artigos 25 a 30 da Lei 9.514, de 1.997 disciplinam os procedimentos que revestem de agilidade e de segurança a garantia fiduciária, contemplando: a reversão da propriedade ao fiduciante após o pagamento da dívida; os mecanismos de comprovação da mora; a consolidação da propriedade em favor do credor se ocorrer o inadimplemento da obrigação principal; o controvertido leilão extrajudicial do imóvel e; a reintegração do credor na posse do imóvel.

Leciona ainda, o citado autor que “a reintegração de posse é feita em Juízo, enquanto a cobrança, a consolidação da propriedade e o leilão são realizados extrajudicialmente” (CHALHUB, 2019).

Conclui-se, mediante o cumprimento dos requisitos previstos na Lei 9.514/97, que a propriedade consolidar-se-á plena em nome do credor em um procedimento simplificado e célere, realizado extrajudicialmente, sem a necessária intervenção direta do estado.

Uma vez consolidada, o imóvel está apto para que seja realizado leilão extrajudicial que é previsto no art. 27 e seus parágrafos, onde disciplinam como deve se promovido público leilão para a alienação do imóvel.

Decorrido o prazo de 30 dias após o registro da consolidação da propriedade na matrícula do imóvel, retomando o credor a plena propriedade, deverá este promover leilão com a finalidade de satisfazer seu crédito.

Seguindo a lei de procedimento especial 9.514/97, versa o art. 24, VI, que o valor venal do imóvel para fins de leilão está disposto no contrato, entretanto, segundo o parágrafo único, se o valor convencionado no contrato for inferior ao da avaliação do imposto sobre transmissão inter vivos, este último será considerado o valor mínimo para efeito de venda no primeiro leilão.

Caso no primeiro leilão, o valor oferecido for inferior ao valor do imóvel, um segundo leilão deverá ser realizado após quinze dias, desta vez, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, tributos e das contribuições condominiais.

O devedor tem direito a receber a eventual diferença que sobrar da venda do imóvel em leilão, nos termos do artigo 1.364, do Código Civil.

Ainda é previsto no art. 27, §5º da Lei 9.514/97, que na hipótese de restarem negativos os leilões realizados (primeiro e segundo leilão – art. 26, §§1º e 2º), restará extinto o regime fiduciário e autorizado o credor a fazer o que melhor lhe aprouver com o imóvel.

Por fim, a reintegração de posse do imóvel em propriedade fiduciária por meio judicial é assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27 da Lei n.º 9.514/97, que é promovida por meio de liminar, com finalidade de exigir a desocupação do imóvel em até 60 dias, mediante comprovação, e no art. 26 da Lei 9.514/97, a solidificação da propriedade em seu nome.

3. EFICÁCIA DA CONSOLIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL

3.1 Conceito

O procedimento de registro do contrato de alienação fiduciária no cartório competente do imóvel proporciona ao credor segurança jurídica, pois da concretização do ato de registro constitui-se o seu direito real sobre o bem, visto que há o desdobramento da posse.

Desta forma, verifica-se a necessária atuação do Oficial Registrador de Imóveis, que se torna responsável pelo trâmite extrajudicial, sendo dispensada a intervenção do Judiciário.

Nesse sentido, é a averbação da consolidação na matrícula no imóvel, uma das etapas do procedimento da execução que permite que o credor realize público leilão com o fim de satisfazer seu crédito.

3.2 Prazo Prescricional da Purgação da Mora

Sendo a natureza da consolidação a propriedade resolúvel do bem, esta ocorre independentemente da intervenção judicial.

De acordo com Calhub (2017) em casos de inadimplência absoluta o devedor

não mais poderá pagar as parcelas em atraso e, diante da mora, tornar-se-á plena a propriedade em favor do credor, ou seja, mediante a consolidação do imóvel.

Não obstante, há registros de decisões que permitiam a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, a fundamentação decorria da omissão de prazo legal para purgação da mora na lei 9.514/97 como pode ser visto nos REsp 1.433.031-DF, rel. Min. Nancy Andrighi, Dje 18.06.2014, REsp 1.462.210-RS, 3ª Turma, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Dje 25.11.2014 e REsp 1.518.085-RS, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Dje 20.05.2015.

Sobre o assunto, CHALHUB (2019) explica que:

Nessas decisões, não chegaram a ser considerados elementos de caracterização das garantias reais que distinguem a garantia hipotecária da garantia fiduciária, cujos regimes jurídicos são marcados por singularidades que tornam suas normas insuscetíveis de recíproca aplicação analógica no que tange aos procedimentos de realização da garantia.

Entretanto, em 2017, a lei n. 13.465 incluiu o §1º do art. 26 e §2º do art. 26-A, que legislou sobre este prazo, sendo que a purgação da mora poderá ocorrer até a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor, e ainda, que até a realização do segundo leilão o devedor terá direito de preferência na aquisição do imóvel, nos termos do art. 27, §2º-B da lei em comento.

Em relação ao assunto, de acordo com o procedimento de cobrança regulado pela Lei de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, havendo atraso nos pagamentos das parcelas do financiamento imobiliário e transcorrido o prazo de carência estabelecido contratualmente, poderá o credor fiduciário solicitar o "procedimento de que trata o art. 26, que poderá resultar no convalidamento do contrato, se purgada a mora, ou na expropriação do direito do devedor-fiduciante, se não purgada a mora" (CHALHUB, 2019).

Assim, em decorrência das modificações provocadas pela lei n. 13.465/2017, tornou-se a conferir maior segurança ao credor em desfavor do devedor, visto que se este último não purgar a mora no prazo após sua intimação pelo Oficial Registrador, poderá o credor solicitar a consolidação da propriedade.

Nesse sentido, se pode ver que as atuais decisões firmam e consolidam entendimento sobre a eficácia deste instituto, assegurando as instituições de crédito que diante da mora, e procedimento realizado junto do Oficial de Registro de imóvel, terá de forma célere e eficaz a retomada do bem, sendo este ato perfeito.

Sobre o tema, a 1ª Vara de Registros Públicos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, asseverou que:

Conforme decidido no Processo 1043214-93.2015.8.26.0100 desta 1ª VRP, a consolidação da propriedade é constitutiva de direito, não sendo o cancelamento de tal ato possível por simples vontade das partes, para o retorno ao estado anterior. A questão só poderá ser resolvida com a realização de um novo negócio jurídico entre as partes, que suportarão seus custos, para a renovação da garantia ou alteração da propriedade. (...) Dessa forma, observado todo o procedimento traçado pela lei 9.514/97, a consolidação da propriedade em nome da fiduciária se tornou ato perfeito e acabado, não havendo razão que justifique o cancelamento da averbação. Repactuada a dívida, resta aos interessados celebrar novo negócio jurídico, com o pagamento de todos os encargos decorrentes desse ato. (...) A averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário tem efeito constitutivo de direito. Portanto, se houver pelas partes o desejo de nova transferência, esta se dará por outro ato de transmissão. (1VRP, Sentença em Pedido de Providências, proc. nº 1083707-44.2017.8.26.0100, de São Paulo, Juíza Tânia Mara Ahualli, 2018).

Ainda, o entendimento doutrinário segundo PAIVA (2018) sobre o tema:

O devedor poderá pagar quando intimado e antes da expedição da certidão de constituição em mora, ou, após a constituição em mora, até a data da averbação da consolidação. Tudo isso para manter o mesmo contrato. Após a averbação da consolidação e até a data da realização do segundo leilão será possível continuar com a coisa se honrar todos os compromissos. Neste caso, necessário repactuar através de novo título, gerando novamente o pagamento do ITBI e novo registro. Neste sentido: (1ª VRPSP, Proc. 1043214-93.2015.8.26.0100, Proc. 0018132-19.2011.8.26.0100 e Proc. 0049689-24.2011.8.26.0100). Salvo por determinação judicial específica, não existe possibilidade de se cancelar a averbação de consolidação da propriedade para restabelecer o vínculo contratual original.

Mais recentemente, a Terceira Turma do STJ, por unanimidade decidiu que:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. PRECEDENTE ESPECÍFICO DESTA TERCEIRA TURMA. (STJ. **Recurso Especial n. 1818156 – Paraná**, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 15/06/2021, DJe de 18/06/2021).

Por fim, é possível o ingresso na esfera judicial para purgação da mora, entretanto, este direito apenas é assegurado até o momento da averbação da consolidação na matrícula do imóvel, tendo o devedor apenas a preferência na aquisição do bem nos leilões que serão realizados 30 dias após a averbação.

CONCLUSÃO

Procurou-se demonstrar o conceito de alienação fiduciária e o procedimento de execução aplicado nesta modalidade de garantia real junto aos Cartórios de registros de imóveis que atuam na esfera extrajudicial, auxiliando na desjudicialização.

Torna-se nítido que em decorrência do trâmite extrajudicial de execução desta garantia, o procedimento torna-se mais célere e eficaz na retomada do bem em casos de inadimplência do devedor.

A alienação fiduciária de bem imóvel é uma das modalidades de garantia mais segura ao credor no ordenamento jurídico atual.

O fácil crédito concedido para a aquisição de bens auxilia no crescimento da economia do país e proporciona acesso à moradia, por outro lado, o descumprimento da obrigação por parte do fiduciante poderá ocasionar a perda do bem em favor do fiduciário.

Salienta-se que, nessa modalidade o bem é a garantia real do credor e decorrente deste vínculo e da não purgação da mora, realizar-se-á consolidação e conseqüentemente leilão extrajudicial, para satisfação do crédito.

Esses procedimentos são benéficos ao credor por não exigir a prestação do Poder Judiciário, diferentemente de outras modalidades de garantia.

Atualmente é notório o fortalecimento de atribuições que vêm sendo conferidas às serventias extrajudiciais. Um exemplo disso é a matéria que foi objeto do presente artigo, que é a execução extrajudicial dos contratos de alienação fiduciária.

Na presente pesquisa, buscou-se proporcionar uma maior compreensão sobre o instituto da alienação fiduciária, tal como a sua relevância perante a sociedade e sua efetiva eficácia no mundo jurídico.

Vislumbra-se que, na alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, o fiduciário possui a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel, em consonância com as cláusulas contratuais, enquanto o fiduciante é o possuidor direto da coisa, podendo usá-la livremente, até que seja extinta a obrigação.

A escolha do tema deste artigo justifica-se pela incessante evolução da esfera extrajudicial, por meio do Oficial registrador que se tornou uma importante

ferramenta do fenômeno da desjudicialização, bem como demonstrar a eficácia do procedimento da execução extrajudicial da retomada do bem e a responsabilidade delegada aos registradores que contribuem para que o Estado possa efetivamente prestar uma digna Justiça, em tempo razoável e com qualidade.

Especificamente, conclui-se que, o instituto da alienação fiduciária é o mais seguro atualmente, visto que, ao atribuir funções às serventias extrajudiciais pode cada vez mais alcançar um compromisso com a proteção de direitos das partes e a concretização dos direitos fundamentais.

Destarte, cumpre salientar que a presente pesquisa não tem a pretensão de esgotar o tema proposto, mas sim contribuir de alguma forma para aprimoramento de conhecimentos jurídicos

Ainda, a instituição da alienação fiduciária de bens imóveis possui grande relevância nos aspectos econômicos e sociais nacionais.

Assim, por tudo que restou exposto, verificou-se que a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis consiste na garantia real que mais comporta os anseios das partes contratantes no que tange à segurança jurídica, transformando-se em uma ferramenta hábil para a redução do déficit habitacional brasileiro e fomento do mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição(1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: senado, 1988.

BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Lei de Registros Públicos. Brasília, DF: Senado Federal.

BRASIL. Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997. Lei de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel. Brasília, DF: Senado Federal.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília, DF: Senado Federal.

BRASIL. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Alteração a Lei de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel. Brasília, DF: Senado Federal.

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

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

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Comercial**. Vol. 3, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil** – V. 4. 21 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, pág. 584.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 26 ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v.4.

Lei nº 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.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Alienação Fiduciária de Imóveis e o Limite de Crédito: Aspectos teóricos e a prática registral.* Disponível aqui. Acesso em: 20.11.2021

TJSP, Sentença n. 1043214-93.2015.8.26.0100, de São Paulo, Juíza Tânia Mara Ahualli, j. em 05/02/2018.

TJSP, Sentença n. 1083707-44.2017.8.26.0100, de São Paulo, Juíza Tânia Mara Ahualli, j. em 05/02/2018.