



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIO E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

A LEI 9.514/97 E AS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS
A AFASTABILIDADE JURISDICIONAL NA CONSOLIDAÇÃO DA
PROPRIEDADE E SEUS ENIGMAS CONSTITUCIONAIS

ORIENTANDO: VICTOR HUGO DA CUNHA MORAIS
ORIENTADORA: PROF.^a DOUTORA FERNANDA DA SILVA BORGES

GOIÂNIA-GO
2021

VICTOR HUGO DA CUNHA MORAIS

A LEI 9.514/97 E AS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS
A AFASTABILIDADE JURISDICIONAL NA CONSOLIDAÇÃO DA
PROPRIEDADE E SEUS ENIGMAS CONSTITUCIONAIS

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócio e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).

Prof.^a Orientadora: Doutora Fernanda da Silva Borges.

GOIÂNIA-GO
2021

VICTOR HUGO DA CUNHA MORAIS

A LEI 9.514/97 E AS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS
A AFASTABILIDADE JURISDICIONAL NA CONSOLIDAÇÃO DA
PROPRIEDADE E SEUS ENIGMAS CONSTITUCIONAIS

Data da Defesa: ____ de _____ de _____

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof. a: Doutora Fernanda da Silva Borges Nota

Examinador Convidado: Prof.: Titulação e Nome Completo Nota

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	05
1 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E O PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97	06
1.1 CONCEITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E PREVISÃO LEGAL.....	07
1.2 FORMA DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NA LEI 9.514/97.....	09
2 O PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO EM OPOSIÇÕES AS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS.....	11
2.1 AS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS DO DEVIDO PROCESSO LEGAL, AMPLA DEFESA E O CONTRADITÓRIO.....	12
2.2 A CONSOLIDAÇÃO NA VIA ADMINISTRATIVA E AS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS.....	13
3 A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PREVISTA NA LEI 9.514/97 E A FORMA DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.....	16
3.1 DA EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA E A EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL PREVISTA NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.....	17
3.2 – UM PARALELO ENTRE A EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL E A CONSOLIDAÇÃO PREVISTA NA LEI 9.514/97.....	19
3.3 O § 2º DO ART. 27 DA LEI 9.514/97 COMO BENIGNA AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.....	21
CONCLUSÃO.....	22
REFERÊNCIAS.....	23

A LEI 9.514/97 E AS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS

A AFASTABILIDADE JURISDICIONAL NA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE E SEUS ENIGMAS CONSTITUCIONAIS

Victor Hugo da Cunha Morais¹

O presente trabalho teve como objetivo analisar a consolidação da propriedade prevista na Lei 9.514/97 e as garantias constitucionais, realizando um paralelo entre esta forma de consolidação e a execução por quantia certa e expropriação de bens prevista no Código de Processo Civil. Para tanto, utilizou-se o método dedutivo, através das análises de artigos científicos, entendimentos doutrinários, jurisprudenciais e das legislações vigentes. Partido disso, trabalhou-se no primeiro momento a conceituação de alienação fiduciária e como se dá o procedimento de consolidação na Lei 9.514/97. No segundo momento, tratou-se da consolidação da propriedade e as garantias constitucionais, como o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal. Ao final, cuidou-se de realizar um paralelo entre a forma de consolidação da propriedade prevista na Lei 9.514/97 e a execução por quantia certa e expropriação de bens prevista no Código de Processo Civil, adentrando nas hipóteses de enriquecimento sem causa que poderá ocorrer nas conjunturas do § 2º do Art. 27 da Lei 9.514/97. Diante disso, buscou-se trabalhar quais as problemáticas da consolidação da propriedade prevista na Lei 9.514/97, frente as garantias constitucionais, traçando uma comparação entre esta forma de consolidação e a expropriação prevista no Código de Processo Civil.

Palavras-chave: Consolidação da propriedade; Garantias Constitucionais; Enriquecimento sem causa.

INTRODUÇÃO

A alienação fiduciária auferiu grande incidência social nas últimas décadas, ao qual são elevadas pelo alto número de contratos imobiliários com este tipo de garantia. Não obstante, vem ganhando uma vasta proteção jurídica em benefícios do credor, em sua maioria instituições financeiras que passam a deter a propriedade resolúvel do bem imóvel, sendo regulada pela Lei 9.514/97.

A lei supramencionada inovou em diversos aspectos, entre elas prevendo a possibilidade da consolidação da propriedade na via administrativa. Diante disso, surge várias indagações quanto a sua constitucionalidade, e isso se dá pelo que prevê o Art. 27

¹ Acadêmico do curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás.

da lei supracitada, tendo em vista que esta vai em contraposição a diversos objetos constitucionais, dentre eles os direitos e garantias fundamentais.

Nesta baila, ao analisar o dispositivo supramencionado, percebe-se a possibilidade de consolidação do bem na via administrativa sem a observância ao valor de avaliação, podendo provocar, diante disso, enriquecimento sem causa ao adquirente, bem como diversos outros problemas jurídicos. Diante disso, tem-se como objetivo analisar o procedimento de consolidação da propriedade prevista na Lei 9.514/97 e seus parâmetros constitucionais previstos no ordenamento jurídico vigente.

Nesse diapasão, os objetivos sobreditos foram delimitados tomando de partida os diversos problemas que ocorrem na prática extrajudicial, em que foram permitidos através de uma experiência em análises profissionais dos procedimentos de consolidação da propriedade na via administrativa no Cartório de Registro de Imóveis. Isso pelo fato de em suas maiorias verificar haver por parte dos devedores à busca pela tutela jurisdicional, durante ou após o procedimento administrativo, bem como à vasta quantidade de imóveis vendidos em segundo leilão.

Para tanto, com estes objetivos delimitados à pesquisa, utilizou-se o método dedutivo através de pesquisa teórica por meio de uma pesquisa documental, se valendo da análise de artigos científicos, entendimentos doutrinários, jurisprudenciais, bem como dos ditames legais.

Isso posto, na primeira seção traça-se de forma breve como se deu o surgimento da lei 9.514/97 e a conceituação da alienação fiduciária na lei supracitada e no Código de Civil. Ainda, trabalha como se dá a consolidação da propriedade prevista na Lei 9.514/97, bem como a alienação do bem após consolidado em nome do credor fiduciário.

À vista disso, na segunda seção analisa-se a consolidação da propriedade e as garantias constitucionais, entre elas, o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal. Analisando, também, o Recurso Extraordinário de nº 860.631 de 2019, em que se discute a constitucionalidade da consolidação na via administrativa.

Arremata-se na terceira seção, realizando uma comparação da consolidação prevista na Lei 9.514/97 acariciada pela via administrativa e o procedimento de expropriação prevista no Código de Processo Civil, trabalhando as hipóteses em que podem ocorrer o enriquecimento sem causa do arrematante no segundo leilão do procedimento de consolidação da Lei 9.514/97.

1 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E O PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97

A alienação fiduciária é um instituto que vêm ganhando cada vez mais aplicação prática no Brasil, sendo vasta a sua utilização principalmente em financiamentos imobiliários. Isso se dá por sua celeridade e rapidez na recuperação do crédito pelas instituições financeiras e construtoras, ao qual possibilita ao credor a retomada do seu crédito em caso de inadimplência pela própria via administrativa e figurando este como proprietário resolúvel do bem.

O instituto da alienação fiduciária surge no Brasil em seus primórdios nos contratos em que tem como garantia os bens móveis, em que viu-se eficaz a recuperação do crédito por parte dos concedentes. Diante disso, brota a utilização nos contratos com garantias de bens imóveis, tendo como principal motivador o incentivo à economia, haja vista as formas de proteção e celeridade propiciadas ao credor.

Nesta esteira, Negrato (2010, p.50) entende que:

Apesar da divergência de expectativas verificada na doutrina quanto ao sucesso do novo instituto e de seus principais beneficiados, pode-se constatar que a intenção do legislador com a extensão da garantia aos contratos de financiamento imobiliário foi certamente a de propiciar um mecanismo, já testado com sucesso no financiamento do consumo de bens móveis duráveis, para trazer maior efetividade à satisfação da dívida. Isso pode ser entendido, conforme demonstrado com o posicionamento de diversos juristas, como uma forma de privilegiar as instituições financeiras e construtoras em prejuízo do devedor ou com uma forma de, permitindo mecanismos mais eficientes de resgate do valor mutuado que aqueles oferecidos pelas garantias tradicionais incrementar o mercado imobiliário, incentivando o investimento privado e, com isso, possibilitando a um número maior de pessoas a aquisição de um imóvel para sua moradia, além de gerar inúmeras vagas diretas e indiretas de novos empregos.

Diante disso, denota-se que o surgimento da alienação fiduciária nos contratos em que se tem como garantia os bens imóveis, foi uma busca de incentivar a economia, possibilitando aos concedentes dos créditos uma forma de garantia eficaz e célere. Isso em comparação aos outros institutos vigentes, como a hipoteca, tendo em vista a difícil retomada por parte desses.

1.1 CONCEITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E PREVISÃO LEGAL

Após uma breve análise do contexto em que surge o instituto em comento, necessário se faz abordar a conceituação e as previsões legais que abarca a alienação fiduciária. Nos primórdios, sinteticamente, aponta-se que a alienação fiduciária é o meio pela qual o devedor fiduciante entrega ao credor fiduciário o bem imóvel em garantia da dívida pactuada entre as partes, ocorrendo o desdobramento da propriedade, ao qual se resolverá com a liquidação da dívida.

Nesta baila, precede-se apontar o que conceitua Tartuce e Simão (2013, p. 511):

A alienação fiduciária em garantia constitui um negócio jurídico que traz como conteúdo um direito real de garantia sobre coisa própria. Isso porque o devedor fiduciante aliena o bem adquirido a um terceiro, o credor fiduciário, que paga o preço ao alienante originário. Consta-se que o credor fiduciário é o proprietário da coisa, tendo, ainda, um direito real sobre a coisa que lhe é própria. Como pagamento de todos os valores devidos, o devedor fiduciante adquire a propriedade, o que traz a conclusão de que a propriedade fiduciária é resolúvel.

No mesmo interim ensina Coelho (2012, p. 521), em que diz:

A alienação fiduciária em garantia é o contrato pelo qual o devedor (fiduciante) transfere ao credor (fiduciário) a propriedade resolúvel de bem móvel ou imóvel, conservando sua posse direta. Quando cumpre a obrigação garantida, o devedor recupera a propriedade do bem. Se a descumpre, o credor satisfaz seu crédito com o produto da venda do bem onerado.

Na mesma esteira, a legislação civil também conceituou a alienação fiduciária, bem como abarcou como se dará a constituição da propriedade fiduciária, levando-se em conta as teorias registrarias adotadas no sistema legal vigente, proporcionando a publicidade dos atos perante terceiros. Assim, o Código Civil dispõe que o instrumento contratual deverá ser registrado no registro adequado, em se tratando de imóveis, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Assim, o Código Civil considera que:

Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.
§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro. (BRASIL, 2002)

Não obstante, a legislação especial, que trata da alienação fiduciária, em seu Art. 22 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, também a conceituou, dispondo que: “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.” (BRASIL, 1997)

Diante do que fora supramencionado, denota-se que a alienação fiduciária é o instrumento pela qual o devedor com o fito de garantia da dívida constituída pelo negócio jurídico pactuado entre as partes, transfere em caráter fiduciário o bem ao credor. Havendo, por conseguinte, o desdobramento da propriedade, ficando o credor fiduciário com a propriedade resolúvel do bem.

Não obstante, destaca-se que apesar de haver a transferência da propriedade resolúvel, o devedor, ora denominado fiduciante, será o seu possuidor direto, enquanto o credor fiduciário figurará como possuidor indireto. Nestas razões, o fiduciante apesar de não ter a propriedade plena do bem, continua a exercer todos os seus direitos de uso sobre ela.

Mas, necessário se faz distinguir a alienação fiduciária com a propriedade fiduciária, tendo em vista que aquela é o instrumento pela qual proporcionará que este seja composto. Por este ângulo Coelho (2012, p. 522), diz que:

Não se pode confundir a alienação fiduciária em garantia com a propriedade fiduciária: são institutos diferentes. O primeiro é um dos instrumentos de constituição do segundo. Assim como não se identifica o contrato de penhor com o penhor propriamente dito, nem o contrato de hipoteca com a hipoteca, o instrumento contratual que visa à constituição da garantia fiduciária é algo diverso da garantia mesma.

Isso posto, a alienação fiduciária é o que viabilizará que se constitua a propriedade fiduciária, sendo, portanto, um instrumento de composição do outro. Não obstante, oportuno é destacar que haverá duas formas de resolução da propriedade fiduciária, haja vista que em caso de adimplemento total da dívida o negócio se resolverá, voltando o bem a propriedade plena do devedor. E, em caso de inadimplência, pela consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

1.2 FORMA DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NA LEI 9.514/97

Empós o entendimento e conceituação da alienação fiduciária, surge as formas de resoluções contratuais, uma vez que esta provocará a sua extinção seja pela satisfação ou pela mora do devedor. Neste sentido, conforme já demonstrado, em caso de satisfação de

todo o crédito o bem se resolverá em nome do devedor, voltando este a ter não apenas os direitos aquisitivos, mas sim à sua propriedade plena.

Em contramão, quando não satisfeita a obrigação, isto é, o devedor se tornar em mora, surgirá ao credor o direito de consolidar a propriedade, respeitando para tanto os ditames legais. Nestas razões, a Lei 9.514/97 apeia em seu Art. 26 que, vencida no todo ou em parte a dívida e esta não for paga pelo devedor, surge ao credor o direito de consolidar a propriedade.

Nesta baila, necessário ditar que o prazo de carência para que o devedor seja constituído em mora deverá estar previsto no instrumento contratual, razão pela qual após superado este prazo o devedor será intimado pelo oficial do Registro de Imóveis da circunscrição do bem ou pelo oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca, conforme preceitua o Art. 26, §3º e §3º-A, da lei supracitada. (Brasil, 1997)

Vale ser dito que nesta fase administrativa o devedor será intimado tão somente para efetuar o pagamento, não havendo dispositivo legal que permite que este questione ou incontroversa o valor apostado pelo credor. Assim, este será literalmente intimado para pagar com base no valor ora estipulado, e caso não o faça dará continuidade ao procedimento.

Em que, decorrido quinze dias da data da intimação e não paga a dívida vencida, acrescida dos demais encargos previstos no Art. 26, §1º da lei 9.514/97, o credor fiduciário poderá requerer perante ao oficial do Registro de Imóveis a Consolidação da propriedade em seu nome. A partir de então, a propriedade se resolve em nome do credor fiduciário, que deverá realizar a expropriação do bem, obedecendo os ditames da legislação em comento. Percorrido este caminho, como supra corroborado, o credor deverá realizar com fito a expropriação do bem o primeiro público leilão, com o intuito de o alienar. Neste primeiro leilão o Art. 27, § 1º da Lei 9.514/97, menciona que deverá ser obedecido ao valor do bem estipulado pelas partes em contrato, ou seja, o bem não poderá ser alienado nesse primeiro momento em valor inferior àquele estipulado. Ocorrido essa primeira fase expropriatória e não conseguido alienar o bem pelo valor supracitado, surge então ao credor o direito de realizar o segundo leilão, agora com algumas especificidades, em que o Art. 27, §2º da Lei 9.514, menciona que:

No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. (BRASIL, 1997)

Do consultar o dispositivo legal acostado, extrai se que agora não mais se tem a necessidade de obedecer ao valor mínimo do bem, mas tão somente ao da dívida, incluindo as demais despesas e alguns encargos próprios da relação contratual das partes. Acontece que, a somatória desse valor comparado ao do bem, em determinadas situações poderá ser considerado irrisório.

Isso se dá pelo fato de que à dívida poderá estar em um valor que drasticamente esteja abaixo do valor de mercado, acarretando e proporcionado diversos problemas jurídicos que serão abordados posteriormente. Mas, em oposição, haverá a opção de assim como no primeiro leilão, o segundo não ter comprador, o que propiciará ao credor a faculdade de vender a terceiro sem a necessidade de ser por público leilão.

Diante do que fora supramencionado, denota-se que haverá duas fases para a recuperação do crédito pelo credor em caso de inadimplência, sendo a primeira a da consolidação e a segunda de expropriação. Frisando que esta consiste na alienação do bem e a aquela na averbação da propriedade em nome do credor, caminho este a ser percorrido para a recuperação do crédito na alienação fiduciária.

2 O PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO EM OPOSIÇÕES AS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS

O procedimento de consolidação da propriedade aposta na Lei 9.514/97, conforme supra demonstrado, outorga uma série de privilégios ao credor na recuperação de seu crédito, ao qual tem como escopo, em seu nascituro, garantir uma maior eficiência e rapidez no reestabelecimento deste.

Acontece que, o ditame legal ao estipular que todo o procedimento seja realizado pela via administrativa e não prever uma forma de defesa ao devedor nesta, leia-se, oportunidade de contraverter ou questionar os valores postos como devido pelo credor, acarreta diversos enigmas quanto à sua constitucionalidade.

Na guisa disso, em proêmio, necessita-se aferir à importância do devido processo legal, que para Branco, Coelho e Mendes (2009, p. 685):

É provável que a garantia do devido processo legal configure uma das mais amplas e relevantes garantias do direito constitucional, se consideramos a sua aplicação nas relações de caráter processual e nas relações de caráter material (princípio da proporcionalidade/direito substantivo). Todavia, no âmbito das garantias do processo é que o devido processo legal assume uma amplitude inigualável e um significado ímpar como postulado que traduz uma série de garantias hoje devidamente especificadas e especializadas nas vátias ordens

jurídicas. Assim, cogita-se de devido processo legal quando se fala de (1) direito ao contraditório e à ampla defesa, de (2) direito ao juiz natural, de (3) direito a não ser processado e condenado com base em prova ilícita, de (4) direito a não ser preso senão por determinação da autoridade competente e na forma estabelecida pela ordem jurídica.

Não obstante, imperioso é destacar que a República Federativa do Brasil adotou em seu mandamento nuclear vigente o Estado Democrático de Direito e, para tanto, deve se observar em todos os procedimentos judiciais ou administrativos as garantias constitucionais ao contraditório, ampla defesa e ao devido processo legal, conforme a seguir exposto.

2.1 AS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS DO DEVIDO PROCESSO LEGAL, AMPLA DEFESA E O CONTRADITÓRIO

A garantia constitucional do devido processo legal pode ser caracterizada como um norteador a ser obedecido no Estado Democrático de Direito, seja pelo Estado ou membros da sociedade. Isso posto, imperioso é destacar a importância deste instituto para a submissão as garantias preconizadas no mandamento nuclear vigente, tendo em vista todos os direitos e garantias fundamentais ali assegurados.

Nesta baila, o Art. 5º, LIV da CFRB, dispõe que: “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;” (BRASIL, 1988). Mas, necessário se faz aferir o que se entende por devido processo legal, haja vista que este se respaldará em diversos outros institutos constitucionais fundamentais.

Em tal grau, para Agra (2018, p. 259):

O due process of law, terminologia provinda do direito inglês, significa que, para um cidadão sofrer o alcance de uma norma, seja em processo judicial seja em processo administrativo, torna-se necessário que o parâmetro da legalidade seja obedecido. O devido processo legal ampara o contraditório e a ampla defesa (art. 5º, LV, da CF).

Na guisa disso, denota-se que o devido processo legal é ilação à ampla defesa e ao contraditório, os quais devem ser primados nos processos judiciais e administrativos. E, da mesma maneira, Lenza (2020, n.p.):

Ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal. Corolário a esse princípio, asseguram-se aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes.

Não obstante, precede-se apontar que a ampla defesa e o contraditório estão previstos no Art. 5º, LV da CFRB, em que dispõe: “aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes.” (BRASIL, 1988).

Partido disso, nota-se que o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa, estão manifestamente alinhados e devem andarem lado a lado, com afinco a fazer valer os direitos e garantias fundamentais outorgados pelo ordenamento jurídico pátrio. Ainda assim, eficaz é apontar o que Alexandrino e Paulo (2011, p. 185), entendem por ampla defesa:

Por ampla defesa entende-se o direito que é dado ao indivíduo de trazer ao processo, administrativo ou judicial, todos os elementos de prova lícitamente obtidos para provar a verdade, ou até mesmo de omitir-se ou calar-se, se assim entender, para evitar sua autoincriminação.

Diante disso, percebe-se que a ampla defesa é a garantia constitucional outorgada ao indivíduo de poder provar as verdades dos fatos ou de silenciar-se nos processos judiciais ou administrativos. Devendo ser garantido a este o direito de rebater ou opor ao que fora empregado como verdade pela parte demandante.

Assenta-se então o direito ao contraditório, haja vista que sem este não é possível se primar pela ampla defesa, vez que esta somente se criva quando admitido o contraditório. E neste comando abarca Agra (2018, p. 261):

O contraditório tem como requisito a participação das partes na formação das lides processuais, assegurando sua eficiência apenas se for possibilitada aos componentes da relação atuação na inteireza dos procedimentos. Se o cidadão não tem a oportunidade de defesa está se estiolando o princípio da isonomia porque houve oportunidade para a acusação, impedindo que todos sejam iguais perante a lei e, igualmente, obstaculariza-se a concretização da verdade real.

Nestes postulados, percebe-se que o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa são garantias constitucionais entabuladas no ordenamento jurídico pátrio, nas quais devem ser garantidos a todas as partes dos processos judiciais ou administrativos.

2.2 A CONSOLIDAÇÃO NA VIA ADMINISTRATIVA E AS GARANTIAS CONSTITUCIONAIS.

Partido do que fora supramencionado, nasce as questionabilidades do procedimento de consolidação da propriedade prevista na Lei 9.514/97, tendo em vista que neste procedimento, como supra demonstrado, o devedor não tem a opção de contraditar na via administrativa o valor posto pelo credor como devido. Isso pelo fato de haver apenas a intimação do devedor para o pagamento da dívida, o qual se não o fizer terá como consequência a consolidação da propriedade em nome da credora.

Em face do exposto, evidencia-se que no procedimento administrativo previsto na lei supracitada não há à outorga ao devedor do direito de contestar o valor atribuído como devido na própria via administrativa, o que poderia caracterizar como uma violação a ampla defesa e ao contraditório, tendo em vista que para Alexandrino e Paulo (2011, p. 185):

Por contraditório entende-se o direito que tem o indivíduo de tomar conhecimento e contraditar tudo o que é levado pela parte adversa ao processo. É o princípio constitucional do contraditório que impõe a condução dialética do processo (par conditio), significando que, a todo ato produzido pela acusação, caberá igual direito da defesa de opor-se, de apresentar suas contrarrazões, de levar ao juiz do feito uma versão ou uma interpretação diversa daquela apontada inicialmente pelo autor. O contraditório assegura, também, a igualdade das partes no processo, pois equipara, no feito, o direito da acusação com direito da defesa.

Represado nisto, assinala-se que esta forma de consolidação pode se remeter a uma das formas mais antigas de resolução de conflitos, agora repelida no Estado Democrático de Direito, sendo esta à Autotutela. Vista disso, destaca-se o que Neves (2020, p. 61) entende por autotutela:

É a forma mais antiga de solução de conflitos, construindo-se fundamentalmente pelo sacrifício integral do interesse de uma das partes envolvida no conflito em razão da força pela parte vencedora. Por “força” deve-se entender qualquer poder que a parte vencedora tenha condições de exercer sobre a parte derrotada, resultando na imposição de sua vontade. O fundamento dessa força não se limita ao aspecto físico, podendo-se verificar nos aspectos afetivo, econômico, religioso etc.

Mas, necessário se faz destacar que no Brasil há uma grande discussão quanto a sua constitucionalidade, fazendo com que fosse acolhido em tese de Repercussão Geral perante o Supremo Tribunal Federal, o Recurso Extraordinário de nº 860.631 de 2018, em que se discute a constitucionalidade da consolidação na via administrativa, justamente no viés das garantias ao devido processo legal, ao contraditório e a ampla defesa:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. PROCESSUAL CIVIL E CONSTITUCIONAL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PRINCÍPIOS DA INAFSTABILIDADE 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. (STF - RG RE: 860631 SP - SÃO PAULO 0012616-91.2009.4.03.6104, Relator: Min. LUIZ FUX, Data de Julgamento: 01/02/2018, Tribunal Pleno - meio eletrônico, Data de Publicação: DJe-022 07-02-2018) (STF, 2018, *online*)

De outro lado, cabe destacar que existe no campo doutrinário defesas que partem para a constitucionalidade e outros que pontuam a inconstitucionalidade, sendo esta minoritária. Para tanto, do lado que aponta a inconstitucionalidade do procedimento de consolidação na via administrativa, oportuno são os entendimentos de Fleury (2011, p. 12), em que diz:

[...] fica evidente que, no procedimento da execução extrajudicial, o devedor não é citado, não lhe sendo oferecida qualquer oportunidade para defender-se ou discutir o valor do débito que lhe é apresentado. O que ocorre é uma mera notificação para pagar o que o credor afirma ser devido, ignorando-se os princípios do contraditório e ampla defesa, que é direito fundamental expresso no texto constitucional, nos termos do art. 5º, LV da CRFB/88. [...] Assim, verifica-se que a privação do contraditório e da ampla defesa no procedimento da execução extrajudicial atenta contra a dignidade do devedor, já que ao credor é oferecida a possibilidade de, sem a interferência da atuação jurisdicional do Estado, pôr o imóvel do devedor em leilão ou adjudicá-lo. Com isso, o credor toma as ações acima sem que o mutuário inadimplente tenha tido oportunidade de contraditar nem de se defender. Sem contraditório e sem ampla defesa não há devido processo legal. Fica clara a ofensa à ordem constitucional vazada nos incisos LIV e LV do art. 5º da CRFB/88.

Diante disso, no bojo destes que defendem a inconstitucionalidade da consolidação na via administrativa, tem-se a tese da falta do contraditório e da ampla defesa, vez que o devedor é tão somente intimado para o pagamento da dívida sob pena de se consolidar a propriedade em nome do credor fiduciário, sem que possa controverter o que é posto pelo credor como devido.

Em contramão, uma parcela majoritária da doutrina entende ser constitucional, vez que o contraditório pode ser realizado na via judicial, em que dispositivo nenhum da Lei 9.514/97 faz vedação ao acesso ao poder judiciário, não violando o princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição. E neste teor Tartuce (2019, p. 779, *apud* Nascimento, 2019, p. 59): “entende ser exagerada a interpretação pela

inconstitucionalidade do referido dispositivo, pontuando que em havendo abusos o devedor pode questionar judicialmente o procedimento administrativo, lá exercendo o devido processo legal.”

Ainda, Chalub (2017, p. 256, *apud* Nascimento, 2019, p. 53) defende que:

No caso da Lei n. 9514/1997, o fiduciante, quando notificado pelo Oficial do Registro de Imóveis, toma da ciência do procedimento contra si deflagrado e poderá, a partir daquele momento opor a resistência que lhe é assegurada. Por conta disso, está devidamente configurado o binômio informação-resistência, que corporifica o contraditório, inexistindo qualquer ofensa aos princípios constitucionais.

Entretanto, necessário se faz destacar que este contraditório somente poderá ser exercido na via judicial, tendo em vista que havendo resistência ou entendendo o devedor que o valor devido não seja aquele ora estipulado pelo credor, este somente o questionará na via judicial, isto é, não o outorga o poder de contraditar na via administrativa.

Diante disso, constata-se que de fato há grandes questionabilidades da forma de consolidação da propriedade prevista na Lei 9.514/97 frente as garantias constitucionais, aos quais existem uma corrente majoritária que manifesta a defesa para a constitucionalidade do instituto. Inobstante, aguarda-se o julgamento do Recurso Extraordinário pelo Supremo Tribunal Federal, que declarará a constitucionalidade ou inconstitucionalidade do instituto, conforme supra exposto.

3 A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PREVISTA NA LEI 9.514/97 E A FORMA DE EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Em prelóquio, necessário se faz destacar que o procedimento de consolidação da propriedade na via administrativa nos termos supra demonstrados, se encontra com algumas medidas questionáveis frente à sua forma. Diante disso, oportuno é realizar uma análise entre a consolidação na via administrativa abarcada pela Lei 9.514/97 e a Execução e Expropriação da propriedade na via judicial, estipulada pelo Código de Processo Civil.

Na guisa disso, precede-se destacar que o Código de Processo Civil tem-se diversas formas de execução, entre elas: Execução para a entrega de coisa, Execução das obrigações de fazer ou de não fazer, Execução por quantia certa, etc. (BRASIL, 2015).

Não obstante, para o estudo em comento utilizar-se-á como parâmetro a Execução por quantia certa, tendo em vista que o objeto do litígio desta é similarmente ao do negócio jurídico fiduciário que estipula a alienação fiduciária.

Isso se dá pelo fato da execução por quantia certa nascer de um título executivo extrajudicial designado entre as partes (credor e devedor) e, para que seja exequível necessário se faz que esse seja líquido, certo e exigível, nos termos do Art. 783 do CPC (BRASIL, 2015).

Nesta baila, com o descumprimento desta obrigação posta no título executivo por parte do devedor, nasce ao credor o direito de executar a obrigação, o qual poderá expropriar os bens do executado, obedecendo todas as matérias de defesas que são atribuídas ao procedimento, conforme a frente elencado.

3.1 DA EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA E A EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL PREVISTA NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Com afimco em dar seguimento, antepassa que revista como se dá a execução por quantia certa e a expropriação de bens no Código de Processo Civil, sendo estas na via judicial. Nesse toar, aponta-se que o intuito da execução por quantia certa é fazer com que o credor ao não ter cumprido voluntariamente a obrigação anteriormente pactuada no título executivo extrajudicial a satisfaça.

Conquanto, oportuno é destacar que o legislador se preocupou em descrever quais são os títulos executivos extrajudiciais, estes que dão ensejos ao procedimento de execução previsto no Código de Processo Civil, sendo estipulados no Art.784 deste código. Dentre eles, o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas, a nota promissória, a duplicata e o cheque. (BRASIL, 2015)

Frente a isso, estando diante de um título executivo extrajudicial (líquido, certo e exigível) e o devedor não satisfeito com a obrigação, nasce ao credor o direito de requerer ao Estado-juiz a satisfação da dívida, conforme supracitado. Entretanto, para que seja proposta a ação, necessário que o exequente obedeça aos requisitos que são postos no Art. 798 do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), em que dispõe:

Art. 798. Ao propor a execução, incumbe ao exequente: I - instruir a petição inicial com: a) o título executivo extrajudicial; b) o demonstrativo do débito atualizado até a data de propositura da ação, quando se tratar de execução por quantia certa; c) a prova de que se verificou a condição ou ocorreu o termo, se for o caso; d) a prova, se for o caso, de que adimpliu a contraprestação que lhe

corresponde ou que lhe assegura o cumprimento, se o executado não for obrigado a satisfazer a sua prestação senão mediante a contraprestação do exequente; II - indicar: a) a espécie de execução de sua preferência, quando por mais de um modo puder ser realizada; b) os nomes completos do exequente e do executado e seus números de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; c) os bens suscetíveis de penhora, sempre que possível. Parágrafo único. O demonstrativo do débito deverá conter: I - o índice de correção monetária adotado; II - a taxa de juros aplicada; III - os termos inicial e final de incidência do índice de correção monetária e da taxa de juros utilizados; IV - a periodicidade da capitalização dos juros, se for o caso; V - a especificação de desconto obrigatório realizado.

Destarte, denota-se que a petição inicial do procedimento de execução, deverá ser instruídas de algumas formalidades, aos quais se encontram dentre elas o demonstrativo de débitos discriminado. Aferindo, assim, que este valor discriminado tem como fomento deixar de forma clara para as partes e juízo o valor correto a ser adimplido. Ainda, Neves (2020, p. 1.230) entende que: “O objetivo do dispositivo legal é que o exequente discrimine o máximo possível como ele chegou ao valor exequendo, permitindo assim o controle por parte do juiz e do executado.”.

Na baila disso, tendo demonstrado os requisitos aos quais deverão atender a petição inicial e o instrumento que permitirá o ajuizamento (título executivo extrajudicial), no teor do que fora supramencionado, o juízo determinará que cite o executado para que efetue o pagamento no prazo de 3 (três) dias a contar de sua citação, conforme Art. 829 do Código de Processo Civil. De outro lado, necessário se faz destacar que o devedor poderá ainda opor embargos à execução no prazo de 15 dias, nos termos do Art. 914 e 915, da lei supracitada. (BRASIL, 2015)

Por conseguinte, nota-se que o devedor tem consigo o direito de contestar o valor que é posto como devido pelo credor, e este de seu turno deve o discriminar da maneira mais clara possível, com fulcro a facilitar ao juízo e ao executado. Ainda assim, imperioso é destacar o que consiste a execução por quantia certa, em que segundo Art. 824 do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015): “A execução por quantia certa realiza-se pela expropriação de bens do executado, ressalvadas as execuções especiais.”

E, a expropriação de bens consiste na adjudicação e alienação dos bens do devedor, conforme estipula o Art. 825 do Código de processo Civil. Ressaltando que, tem-se ainda outra forma de expropriação de bens, sendo esta a apropriação de frutos e rendimentos de empresa ou de estabelecimentos e de outros bens, mas que não será aqui trabalhado. (BRASIL, 2015)

Posto isso, fundamental é destacar o que se entende por expropriação, e para Neves (2020, p. 1.273):

Expropriar significa retirar a propriedade, sendo momento essencial para a satisfação do direito do exequente na execução de pagar quantia certa. Não havendo o cumprimento voluntário da obrigação de pagar quantia certa, o Estado-juiz deve atuar materialmente para que o direito seja coativamente satisfeito, o que será realizado pela execução por sub-rogação, com a retirada da propriedade de bem do executado para que o exequente seja efetivamente satisfeito. A expropriação é atividade que vem depois da penhora, ato processual responsável por garantir o juízo e permitir a futura transferência de propriedade.

Na guisa disso, observa-se que precede a expropriação dos bens à penhora e a avaliação destes, ao qual após estas fases se inicia a expropriação, nos termos do Art. 875 do Código de Processo Civil. Isso posto, há duas formas de expropriação dos bens imóveis, sendo através da adjudicação ou da alienação. (BRASIL, 2015)

Na primeira hipótese, o exequente requer que seja adjudicado o bem para si, oferecendo preço não inferior aquele entabulado na avaliação, no teor do Art. 876 do Código de Processo Civil. Na segunda hipótese, haverá a alienação, que ocorrerá nos termos do Art. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, em que se tem como um de seus requisitos a designação de um preço mínimo pelo juízo para que o bem possa ser alienado. (BRASIL, 2015)

Neste interim, eficaz destacar o que o Art. 891 do Código de Processo Civil dispõe, em que não será aceito para a alienação dos bens lance com preço vil, entendendo que estes são aqueles que estão em valores aquém do estipulado pelo juízo, ou não tendo sido fixado, aquele inferior a cinquenta por cento do valor de avaliação. E, caso seja realizado em disjunção ao que fora elencado no ditame legal à cima, poderá o executado opor embargos ou ação autônoma, no predo do Art. 903 do Código de Processo Civil. (BRASIL, 2015)

Nesse desiderato, denota-se que a expropriação prevista no Código de Processo Civil, impõe vários requisitos a serem obedecidos na satisfação do crédito ao exequente, bem como traça de forma conveniente a necessidade de obediência aos valores mínimos postos pelo juízo e ao de avaliação. Do mesmo modo, oportuniza ao executado que questione em juízo a legalidade da adjudicação ou alienação do bem, ainda que em efeito de questionar o valor do bem alienado, esta somente por preço vil, na baila do que fora supra demonstrado.

3.2 UM PARALELO ENTRE A EXECUÇÃO E EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL E A CONSOLIDAÇÃO PREVISTA NA LEI 9.514/97

Percorrido uma análise da forma de consolidação da propriedade prevista na Lei 9.514/97, das formas de execuções, em que se demonstrou a execução por quantia certa, e as expropriações prevista no Código de Processo Civil, oportuno é traçar quais os pontos divergentes entre estas. Para tanto, remete-se ao início de ambos os procedimentos, qual seja, a forma de demonstração da constituição da mora dos devedores.

Na baila disso, destaca-se que enquanto no procedimento previsto no Código de Processo Civil tem-se o entabulamento dos requisitos que deverão conter no demonstrativo de débitos (Art. 798, parágrafo único do Código de Processo Civil), na Lei 9.514/97 não há discriminado os seus requisitos, bem como não se oportuniza ao oficial do Registro de Imóveis a conferência do real valor a ser adimplido pelo devedor. Cabendo a este, diante disso, tão somente proceder com a intimação para o adimplemento da dívida, nos cântaros do que fora posto pelo credor.

No mesmo toar, no procedimento previsto no Código de Processo Civil poderá o devedor questionar o valor que fora posto pelo credor no demonstrativo de débitos por meio dos embargos à execução, nos termos do Art. 914 e 915 da lei supracitada. Em contra mão, na Lei 9.514/97 não há previsão para que o devedor questione na via administrativa o valor que fora estipulado pelo credor como o devido, e para que este contradite aquilo posto discricionariamente pelo credor, necessário se faz que seja requerida a tutela jurisdicional, para que o Estado-juiz intervenha no feito.

No mesmo diapasão, com afincos em realizar a alienação do bem após a consolidação da propriedade, o credor fiduciário deverá realizar o público leilão obedecendo no primeiro momento ao valor de avaliação atribuído pelas partes, sendo disposto no Art. 27, § 1º da Lei 9.514/97 (BRASIL, 1997): “§ 1º - Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.”

À vista disso, nota-se que no primeiro leilão tem-se um valor a ser obedecido, ao qual não sendo alienado neste primeiro momento, realizar-se-á o segundo leilão, neste momento deverá obedecer tão somente ao valor da dívida com as suas despesas, como seguro, encargos legais, entre outras, conforme dispõe o Art. 27, § 2º da Lei 9.514/97. (BRASIL, 1997).

De outro lado, a alienação prevista no Código de Processo Civil, impõe que o lance para a arrematação do bem não seja vil, e como medida de coerção a este tipo de

alienação o juízo atribuirá um valor mínimo para que o bem seja alienado e, não o sendo feito, deverá obedecer ao menos cinquenta por cento do valor de avaliação, esta realizada antes do início da fase de expropriação.

Outrossim, afere-se que na consolidação prevista Lei 9.514/97, no segundo leilão a alienação do bem poderá ocorrer por um preço abaixo do de mercado, ou até mesmo ínfimo, tendo em vista que não se tem no dispositivo legal tal vedação, o que poderá acarretar enriquecimento sem causa do adquirente, o que será demonstrado no tópico posterior. E, de modo adverso, na expropriação prevista no Código de Processo Civil, o legislador entabulou tal vedação para que não se acarretasse prejuízos patrimoniais ao executado.

Diante do que fora supramencionado, constata-se que à forma de consolidação da propriedade prevista na Lei 9.514/97 e a expropriação antevista no Código de Processo Civil são um tanto adversas, ao qual a primeira ao não prever determinados requisitos, estes supra demonstrados, poderá acarretar diversos prejuízos ao devedor, bem como o enriquecimento sem causa do terceiro adquirente, harmonizando ao que a seguir será demonstrado.

3.3 O § 2º DO ART. 27 DA LEI 9.514/97 COMO BENIGNA AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

Enraizado no que fora sobredito, o § 2º do Art. 27 da Lei 9.514/97 em determinados momentos poderá acarretar o que é vedado pelo ordenamento jurídico pátrio, sendo o enriquecimento sem causa do adquirente do bem alienado no segundo leilão, quando não observado os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Por conseguinte, necessário que se percorra o teor do § 2º do Art. 27 da Lei 9.514/97 (BRASIL, 1997), em que menciona:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

(...)

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Isso posto, nota-se que o dispositivo ao estipular um valor “mínimo” o limita ao valor da dívida conjugado a outros débitos. Por este motivo, afere-se que em determinados

momentos a soma desses valores pode ficar de baixa expressão, isto é, com valor ínfimo em relação ao de mercado atribuído ao bem. Posto que, a dívida acrescida dos encargos mencionados no § 2º do Art. 27 da Lei 9.514/97 pode acarretar enriquecimento sem causa pelo adquirente quando tomado de partida diversos parâmetros, entre eles, o valor de mercado do bem, o valor da dívida e o valor de alienação.

Em consequência, fundamental é percorrer o que Leite (2008, p. 83) entende por enriquecimento sem causa, em que diz:

Desta forma, para a caracterização do enriquecimento sem causa e o exercício da ação correspondente, é necessário que ocorra um acréscimo patrimonial indevido por uma pessoa á custa alheia. São, portanto, elementos de caracterização do enriquecimento sem causa tradicionalmente apontados pela doutrina: (i) enriquecimento (aumento do patrimônio de uma pessoa pela integração nele de bens ou valores que não lhe pertenciam; (ii) empobrecimento; (iii) nexo causal com o correspondente prejuízo patrimonial de outra pessoa; (iv) ausência de justa causa (ausência de fato a que o sistema jurídico justifique a vantagem econômica de uma pessoa em relação à outra).

Na guisa disso, apreende-se que o enriquecimento sem causa é caracterizado quando preenchido os elementos supracitados, estando previsto no Art. 884 do Código Civil o dever de reparação. Ainda, cabe destacar os motivos pelo qual pode-se caracterizar o enriquecimento sem causa do arrematante.

E, um dos primeiros pontos se represa no fato da estipulação de um valor mínimo atribuído como parâmetro, sendo este o valor da dívida mais alguns encargos, nos termos do que fora supracitado. Razão pela qual, se este seja vil, acarretará o preenchimento de todos os elementos que são tradicionalmente designadores para a caracterização do enriquecimento sem causa, ante ao já exposto.

Destarte, apregoa-se que poderá haver hipóteses em que ao se atestar o preço vil da alienação prevista na Lei 9.514/97, ocorrer-se-á o enriquecimento sem causa do arrematante, vez que o valor que este adquirira será capaz de acarretar ao devedor a perda de seu patrimônio, frente ao valor ínfimo da alienação. Mas, empreende-se destacar que isto apenas ocorrerá em casos específicos, quando verificados todos os elementos supracitados.

CONCLUSÃO

Em virtude dos fatos mencionados, nota-se que a alienação fiduciária prevista na Lei 9.514/97 teve em seu nascituro o objetivo de fomentar a economia nacional, em

especial as instituições financeiras e as construtoras, através da retomada célere de seu crédito em caso de inadimplência pelo devedor. Isso posto, a referida lei concedeu aos credores o direito de consolidar a propriedade na própria via administrativa.

Frente a isso, verificou-se que essa forma de consolidação prevista na lei em comento, pode ser manifestada inconstitucional frente a uma análise do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal. Mas, há uma corrente majoritária que defende a sua constitucionalidade e uma corrente minoritária que atesta a sua inconstitucionalidade. Diante da repercussão, aguarda-se a decisão do Recurso Extraordinário de nº 860.631 de 2018, que poderá declara-la constitucional ou inconstitucional.

Do mesmo modo, ao traçar um paralelo entre a forma de consolidação prevista na Lei 9.514/97 e a forma de execução por quantia certa e expropriação de bens predita no Código de Processo Civil, denotou-se que naquela não há formas de socorro ao devedor na própria via administrativa, cabendo a este em caso de medidas lesivas requerer ao Estado-juiz à tutela jurisdicional.

Ainda assim, aferiu-se que o § 2º do Art. 27 da Lei 9.514/97 em determinados momentos e em uma análise a depender do caso concreto, poderá propiciar ao arrematante no segundo leilão o enriquecimento sem causa, quando preenchidos todos os requisitos elementares deste e a venda se operar por um preço irrisório.

Diante do que fora supramencionado, deduz-se que à referida pesquisa é de grande valia acadêmica e social, tendo em vista que possibilita compreender quais os objetivos elencados com a criação da Lei 9.514/97, que outorga ao credor o direito de consolidar a propriedade na via administrativa, permitindo, então, extrair quais as suas problemáticas jurídicas constitucionais.

REFERÊNCIAS

ALEXANDRINO, Marcelo; PAULO, Vicente. **Direito Constitucional Descomplicado**. 7ª Ed. Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: Método, 2011.

AGRA, Walber de Moura. **Curso de direito constitucional**. 9. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2018. Disponível em: <https://docero.com.br/doc/5xxs1>. Acesso em: 22/08/2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em: 07 de Setembro de 2021.

BRASIL. **Lei 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 07 de Setembro de 2021.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 14 de março de 2021.

BRASIL. **Lei 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. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm Acesso em: 14 de março de 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **STF - RG RE: 860631 SP - SÃO PAULO 0012616-91.2009.4.03.6104**, Relator: Min. LUIZ FUX, Data de Julgamento: 01/02/2018, Tribunal Pleno - meio eletrônico, Data de Publicação: DJe-022 07-02-2018. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/repercussao-geral9542/false> Acesso em: 07 de Setembro de 2021.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral**. 4ª edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

CORREA, Rafael Tavares Bekner. **Alienação Fiduciária de bens imóveis e considerações acerca da Lei nº 9.514/97**. Pós-Graduação - Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, p. 23, 2010. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2010/trabalhos_12010/rafaelcorrea.pdf Acesso em: 10 de maio de 2021.

FLEURY, Daniel de Souza. **A inconstitucionalidade da execução extrajudicial do decreto-lei nº 70.1966. 2011**. 21 f. Artigo científico (Pós graduação) - Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2011/trabalhos_12011/DanieldeSouzaFleury.pdf Acesso em: 14 de março de 2021.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional esquematizado** – Coleção esquematizado – 24. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

LEITE, Adriano Pugliesi. **O enriquecimento sem causa do Código Civil Brasileiro**. Mestrado em Direito – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo PUC/SP. São Paulo, 2008. Disponível em:

<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/8344/1/Adriano%20Pugliesi%20Leite.pdf>
Acesso em: 02 de Setembro de 2021

MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. - 4. ed. rev. e atual. - São Paulo: Saraiva, 2009. Disponível em: <http://noosfero.ucsal.br/articles/0010/3238/gilmar-mendes-curso-de-direito-constitucional.pdf>. Acesso em 22 de Agosto de 2021.

NASCIMENTO, André Viana do. **Constitucionalidade da Execução Extrajudicial de bens Imóveis Gravados com Alienação Fiduciária Previsto nos Artigos 26 e 27 da Lei 9.514/1997**. Universidade do Sul de Santa Catarina, Tubarão, 2019. Disponível em: <https://www.riuni.unisul.br/bitstream/handle/12345/8862/CONSTITUCIONALIDADE%20DA%20EXECUC%3%87%C3%83O%20EXTRAJUDICIAL%20DE%20BENS%20IM%3%93VEIS%20GRAVADOS%20COM%20ALIENA%3%87%C3%83O%20FIDUCI%3%81RIA%20PREVISTA%20NOS%20ARTIGOS%2026%20E%2027%20DA%20LEI%20N.%209.514-1997%20-%20ANDR%C3%89%20VIANA%20DO%20NASCIMENTO.pdf?sequence=1> Acesso em: 14 de março de 2021.

NEGRATO, Gustavo Scudeler. **A alienação Fiduciária de Bem Imóvel: Uma Análise Comparada**. Mestrado em Direito – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo PUC/SP. São Paulo, p. 156. 2010.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil – Volume único** / Daniel Amorim Assumpção Neves – 12. ed. – Salvador: Ed. Juspodivm, 2019.

TARTUCE, F; SIMÃO, J. F; **Direito Civil – Direito das Coisas – Série Concursos Públicos – Vol. 4**. 5ª edição ebook. São Paulo: Editora Método, 2013.

RESOLUÇÃO nº 038/2020- CEPE

ANEXO I

APÊNDICE ao TCC

Termo de autorização de publicação de produção acadêmica

O(A) estudante Victor Hugo de Cunha Moraes
do Curso de Direito, matrícula 20191000109311,
telefone: 62-984615731 e-mail VICTORHUGODECUNHA@GMAIL.COM, na
qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei nº 9.610/98 (Lei dos Direitos
do autor), autoriza a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás) a disponibilizar o
Trabalho de Conclusão de Curso intitulado
A Lei 9514/97 e as Garantias Constitucionais - A Afetividade da Fun-
cional na Condição do Proprietário e seus Enxertos Constitucionais
gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, por 5 (cinco) anos, conforme permissões
do documento, em meio eletrônico, na rede mundial de computadores, no formato especificado
(Texto (PDF); Imagem (GIF ou JPEG); Som (WAVE, MPEG, AIFF, SND); Vídeo (MPEG,
MWV, AYI, QT); outros, específicos da área; para fins de leitura e/ou impressão pela internet, a
título de divulgação da produção científica gerada nos cursos de graduação da PUC Goiás.

Goiânia, 13 de Dezembro de 2021

Assinatura do/a autor/a: Victor Hugo de Cunha Moraes

Nome completo do/a autor/a: Victor Hugo de Cunha Moraes

Assinatura da professora orientadora: Fernanda da Silva Borges

Nome completo da orientadora: Fernanda da Silva Borges