



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

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO ÂMBITO JURÍDICO
BRASILEIRO**

ORIENTANDO – RAFAEL GONZAGA AZEVEDO
ORIENTADORA- PROF^a. Dr^a FERNANDA DA SILVA BORGES

GOIÂNIA-GO

2023

RAFAEL GONZAGA AZEVEDO

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO ÂMBITO JURÍDICO
BRASILEIRO**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás Prof. (a) Orientador (a): Dr^a Fernanda da Silva Borges.

GOIÂNIA-GO

2023

RAFAEL GONZAGA AZEVEDO

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO ÂMBITO JURÍDICO
BRASILEIRO**

Data da Defesa: ___ de _____ de _____

BANCA EXAMINADORA

Orientador (a): Prof. (a): Dr^a Fernanda da Silva Borges Nota

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Titulação e Nome Completo Nota

REGISTRO DE IMÓVEIS E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO ÂMBITO JURÍDICO BRASILEIRO

Rafael Gonzaga Azevedo¹

O presente artigo científico abordou a importância do registro de imóveis na proteção dos direitos de propriedade e a necessidade de regulamentação adequada na área imobiliária. Além disso, destacou a relevância da Alienação Fiduciária como um mecanismo de financiamento, ressaltando a importância da transparência e da informação para os mutuários. Vimos que o Registro de Imóveis e Alienação Fiduciária são fundamentais para compreender o Direito Imobiliário e sua aplicação no mercado imobiliário moderno. No mais, analisou-se a regulamentação dos valores dos emolumentos cobrados pelos cartórios, enfatizando a necessidade de manter esses custos justos e acessíveis para a população. Portanto, a Alienação Fiduciária vem expressar um mecanismo em transações comuns de financiamento imobiliário, proporcionando benefícios como acesso ao crédito e taxas de juros mais baixas. No entanto, foram discutidos os riscos associados à alienação fiduciária, especialmente a possibilidade de perda de bens em caso de inadimplência. Para isso, foi realizada uma pesquisa bibliográfica, com análise da legislação e da doutrina. Pode-se concluir que a transparência, a informação adequada e a regulamentação são elementos essenciais para garantir que os consumidores estejam plenamente informados sobre os contratos de alienação fiduciária e possam tomar decisões responsáveis.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Propriedade. Alienação Fiduciária. Direito Imobiliário.

¹ Graduando no Curso de Direito Bacharelado pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás).

INTRODUÇÃO

O presente artigo científico tem como objetivo central a análise do Registro de Imóveis e Alienação Fiduciária no Âmbito Jurídico Brasileiro no contexto do ordenamento jurídico. Inspirado por intermédio do Oficial Registrador Rafael Ciccone Pinto, ao ceder a oportunidade de aprendizado em sua Comarca de Ofício, despertando o interesse na área imobiliária.

Com a oportunidade de compreender os requisitos necessários e o procedimento para os atos supracitados intriga um pesquisador, especialmente devido à sua camada com o Direito das Coisas, da Propriedade e outros. Uma das disciplinas do Direito Civil Brasileiro.

Portanto, no cenário jurídico, dois pilares se destacam como fatores-chave na garantia das transações imobiliárias e na obtenção de crédito para o complexo de aquisição de imóveis: o registro de imóveis e a alienação fiduciária.

O objetivo desta pesquisa é, analisar e expressar o registro de imóveis e alienação fiduciária, pois é um sistema de controle e informação da propriedade, uma importante garantia de segurança jurídica do crédito fiduciário e dos imóveis. Fornecendo esclarecimentos sobre títulos e seus afins relacionado ao direito imobiliário, dando confiança aos compradores e credores nas negociações.

Assim, o presente artigo se dividiu em duas seções. A primeira seção abordará a Evolução Histórica do Registro Imobiliário, os Princípios e Conceito do Registro de Imóveis, Avanços e Desafios do Registro Imobiliário e Registro de Imóveis e Alienação Fiduciária.

Na segunda seção, analisará, a, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, as Garantias Reais e Pessoais da Alienação Fiduciária, Execução Extrajudicial da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Resolução de Compra de Imóvel Garantida por Alienação Fiduciária.

O trabalho está estruturado em seção, com a introdução sendo o primeiro deles, seguida pela análise da evolução histórica e, finalmente, o estudo detalhado sobre o tema.

A pesquisa adota o método dedutivo, com ênfase na análise histórica e legislativa, por meio da pesquisa bibliográfica e análise documental, a partir de doutrinas, leis e trabalhos científicos.

1 O REGISTRO DE IMÓVEIS

A Lei de Registro de Imóveis – lei nº 6.015/73, que posteriormente alterada pela Lei 6.216/75, ambas em vigência, juntamente com o Código Civil Brasileiro, vem nos trazer mais esclarecimento no âmbito jurídico, na teoria e prática, amparo judicial, ao Registro de Imóveis.

Assim, é importante salientar, que nesse processo, há passos a seguir até a sua etapa final, que por objetivo é o registro de bens imóveis. Em contrapartida não é algo tão dificultoso como alguns vê. No mais, para chegar ao Registro, você terá que buscar junto ao Cartório competente, informações para o tal ato.

Nesse sentido, vem-se mencionar, que por trás dos Cartórios Judiciais e Extrajudiciais, existe órgão fiscalizadores, tais como o:

Tribunal de Justiça de cada estado, por meio da Ouvidoria, se houver nos estados daquela Comarca, e da Corregedoria. Também é possível reclamar na seção da Anoreg de cada estado, que encaminha a denúncia à Corregedoria do Tribunal de Justiça.

Portanto, estes órgãos responsável tem a obrigação de acatar, as denúncias realizadas, por algumas irregularidades cometidas por algum Oficial Registrador. Lembrando, que na maioria das vezes é questionável o valor dos emolumentos cobrados para cada ato a ser realizado naquela Comarca Competente.

E sobre o valor dos atos a ser cobrado na Serventia daquela Comarca, é realizado um projeto com os devidos valores a ser cobrado, repassa-se ao Tribunal de Justiça e a Assembleia legislativa, solicitando a atualização do valor dos emolumentos. Sendo aprovado, este projeto vai parar nas mãos do governador para a sanção.

Sancionado o projeto, o valor atualizado é repassado aos Cartórios, lembrando que essa atualização monetária é realizada anualmente, ou seja, todo primeiro semestre de cada ano, a tabela de emolumentos é atualizada.

Questionamentos levanta-se, sobre aqueles que possui um imóvel, mais não tem condições suficiente para realizar o registro do seu imóvel. Assim, alguns atos exigem e requerem gratuidade, o Código de Processo Civil, em seu artigo 98, § 1º, inciso IX, nos diz que:

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

§ 1º A gratuidade da justiça compreende:

IX - os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da

prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido.

A gratuidade ou isenção dos emolumentos, é concedida pela justiça competente, em razão pelo qual as partes já estão em processo judiciais e tenha adquirido essa gratuidade ao longo da questão a ser resolvida. Lembrando que este valor, é repassado pelo estado ao oficial registrador. Apesar de ser amplo os passos do Registro de Imóveis, há uma grande necessidade de ser seguidos, pois ao chegar no Cartório de Registro competente, é exigido por lei documentos necessários para a realização do ato.

No entanto, o Registro de Imóveis é uma parte melindrosa, nos quesitos que após o registro, o imóvel passa a existir perante aos órgãos competente de uma Cidade e Estado. Onde costuma-se falar que o imóvel “nasceu”, e com isso, já com as certidões em mãos, pode comprovar a veracidade.

1.2 A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Por anos, se observa que o Registro de Imóveis e o Registro Imobiliário, veio se aperfeiçoando ao decorrer do tempo. Com o surgimento a décadas atrás, e com o passar dos anos, houve então a necessidade da criação de Leis regulamentares e específicas para o regulamento jurisdicional, sob a importância de registro do imóvel, e da propriedade da pessoa em si.

O desenvolvimento histórico do registro predial ou imobiliário, é um processo que existe desde a antiguidade, e desempenhou um papel importante na organização e segurança das transações imobiliárias ao longo da história.

Nos tempos antigos, já existiam práticas rudimentares de registro de propriedade em civilizações como a Babilônia, o Egito e a Grécia. Esses documentos eram muitas vezes feitos em tábuas de argila, papiros ou outros materiais disponíveis na época. No entanto, estes sistemas eram limitados em âmbito e eficácia.

Na Idade Média, à medida que o feudalismo se desenvolvia na Europa, os senhores feudais mais poderosos mantinham registros escritos das suas propriedades e concessões de terras nos seus domínios. Isso ajudou estabelecer a hierarquia da época de propriedade.

A revolução industrial e o crescimento das cidades coincidiram com os séculos XVIII e XIX, quando o registro imobiliário moderno começou a tomar forma, que era necessário um sistema de registro de propriedade mais viável e eficaz.

Portanto, ao chegar no Registro Imobiliário, o passo importante é saber sobre “propriedade”, que logo em seguida faz-se parceria com a posse, e vice-versa. Onde para a realização do “Registro de Imóveis”, atos e procedimentos terá que compreender no caminho para o ato. E com isso o conhecimento referente ao processo, até sua etapa final.

Diniz (2010, p. 105), chega a afirmar que a base da história do Registro de Imóveis:

É no direito romano que vamos encontrar a raiz histórica da propriedade. E que na era romana preponderava um sentido individualista de propriedade, apesar de ter havido duas formas de propriedade coletiva: a da *gens* e a da família. E não nos admira, essa prática ter modernizado, e hoje com a facilidade, a clareza em nossa frente, basta tomarmos a liberdade e fazer o que deve ser feito corretamente.

Com isso, Paiva (2014, p. 06), em um de seus Curso de Direito Imobiliário, expõe um breve relato sobre o surgimento do Registro Imobiliário e, que para isso afirma que:

Nosso sistema de Registro Imobiliário surgiu em 1864, e produzia atos de efeito apenas declarativo.

- Em 1890 surgiu nosso primeiro sistema que produzia atos com efeito constitutivo – o Torrens – que era, entretanto, de caráter facultativo.
- A partir do Código Civil de 1916, o país adotou um Sistema Registral MISTO (produzia atos com efeitos constitutivo e declarativo) e de caráter universal e obrigatório.
- O atual Código Civil (2002) manteve esse último sistema.

Atualmente, o registro imobiliário desempenha um papel de extrema importância na garantia da segurança jurídica das transações envolvendo propriedades. Representando um componente essencial do mercado imobiliário, oferecendo informações precisas sobre a titularidade e o histórico de imóveis, desempenhando assim um papel crucial na prevenção de fraudes e litígios.

Portanto, a trajetória histórica do registro imobiliário reflete a contínua relevância desse sistema na proteção dos direitos de propriedade e no desenvolvimento econômico e social das sociedades modernas.

1.3 PRINCÍPIOS E CONCEITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Pode-se avaliar que há um princípio para a existência, não é diferente ao

Registro de Imóveis, Direito Imobiliário, que com seus princípios basilares, chega a conclusão do ato final do Registro.

Em suma, o registro de imóveis representa um pilar essencial nos sistemas de diversas nações, com o Brasil incluído nesse contexto. Sua função primordial consiste em desempenhar um papel vital na estruturação, proteção e clareza das operações que envolvem propriedades imobiliárias.

No entanto, antes de conceituar sobre o Registro de Imóveis, vamos lembrar que para chegar até o momento do Registro, temos que entender um pouco sobre a propriedade, juntos fazem a junção do Direito Imobiliário.

Cumpri salientar que a propriedade em si é parte necessária para o processo do direito das coisas, onde a partir daí, classifica-se em direito real ou direito das coisas, formando um conjunto de normas jurídicas dos bens corpóreos suscetíveis da apropriação de um bem, seja ele material ou imaterial, econômico ou relevante.

Nessa vereda, Scavone Junior (2020, p.61) relata em sua obra Direito Imobiliário Teoria e Prática e simplifica os atributos da propriedade que:

Gozar ou fruir, por seu turno, é a possibilidade de o proprietário extrair os frutos ou produtos decorrentes da coisa sobre a qual recai o direito de propriedade; assim, ao locar uma casa, recebendo, por via de consequência, os alugueres, o proprietário estará fruindo por intermédio da percepção de frutos civis (rendimentos) decorrentes da coisa.

Por oportuno, o entendimento é vasto, mais, Gonçalves (2010, p. 106), fala que existe os elementos da propriedade, assim sendo, quatro elementos constitutivo da propriedade, quais são:

O primeiro elemento constitutivo da propriedade é o direito de usar (*jus utendi*), que consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, podendo excluir terceiros de igual uso. O segundo é o direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*), que compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos. O terceiro é o direito de dispor da coisa (*jus abutendi*), de transferir-la, de aliená-la a outrem a qualquer título. Envolve a faculdade de consumir o bem, de dividi-lo ou de gravá-lo. [...] O último e quarto elemento é o direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*), de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possui ou detenha. Envolve a proteção específica da propriedade, que se perfa pela ação reivindicatória.

Sobre seus princípios e conceito o Registro de Imóveis, Egito (2018, n.p), afirma que:

O registro de Imóveis é o guardião daquilo que foi, tem sido, e provavelmente sempre será, um dos pilares da economia mundial – a propriedade imóvel. Acrescenta, é impossível estudar a propriedade e todos os outros direitos reais que recaem sobre os imóveis sem se aprofundar no Direito Registral Imobiliário. E a recíproca é verdadeira.

Antevejo relevância nos conceitos mais básico que consta em nosso ordenamento jurídico (Código Civil Brasileiro) no artigo 1.228, caput, que em seu conteúdo descreve: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Neste quesito, Diniz (1997, p. 13), conceitua o Registro de Imóveis de que:

O registro de imóveis seria o fiel repositório de informações, contendo todos os dados alusivos à propriedade imobiliária, por acompanhar a vida dos direitos reais sobre bens de raiz. Sua função seria a de especificar o imóvel registrado e os demais direitos reais que sobre ele recaírem.

Com isso, afirma-se que de qualquer forma, os conceitos mais amplos do Registro de Imóveis é uma junção de posse com propriedade, ou vice-versa, a qual o proprietário em si, busca a regularização deste bem nos Cartórios competente para afins do seu Registro.

Em síntese, os princípios e conceitos do registro de imóveis representam a base fundamental para a segurança, organização e confiabilidade das transações relacionadas a propriedades imobiliárias. Através da publicidade, continuidade, oponibilidade e fé pública, esse sistema assegura que a titularidade de um imóvel seja inequivocadamente estabelecida e acessível a todos os interessados.

Também o registro de imóveis não apenas protege os direitos de propriedade, mas também fortalece a integridade do mercado imobiliário, promovendo assim o desenvolvimento econômico e a estabilidade jurídica das sociedades modernas.

Portanto, a compreensão desses princípios e conceitos é fundamental para aqueles que atuam no setor imobiliário e para a sociedade em geral, uma vez que contribui para a construção de bases sólidas na área legal e econômica.

A partir desta perspectiva, o Registro de Imóveis faz parte de nosso dia a dia e para cumprir nossas leis brasileiras, esse Registro de Imóveis é obrigatório, só assim poderá ser chamado de seu, meu e afins.

1.4 AVANÇOS E DESAFIOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

O Registro de Imóveis no Brasil teve uma evolução com o passar do tempo em consideração a da década de 1850, situações em que a “documentação ou o Registro de um imóvel” era de controle do Vigário da Igreja Católica, anotando-a nos livros da época.

Anos após anos, percebe que tal função não era de obrigação da Igreja

Católica, tendo em vista que o papel da Igreja para com a sociedade é espiritual e não material. Porém, para um controle social das propriedades, esta ocupação, esse espaço, procedia dentro da igreja católica.

Portanto, Paiva (2014, p. 06), expõe que:

Nosso Sistema Registral surgiu nos anos de 1864, surgiu o Direito Imobiliário, e em 1890 surge o primeiro sistema que produzia atos com efeitos constitutivos. Em seguida, a partir do Código de 1916, o país adota um Sistema Registral Misto (produzia atos com efeitos constitutivo e declarativo) e de caráter universal e obrigatório. E, o Código Civil (2002) manteve esse último sistema.

Mesmo com toda a evolução, tecnologia em alta, os desafios do Registro Imobiliário ainda continuam constantes, sempre em busca de melhores situações e soluções para atender a população em geral.

Em determinado período, na Cidade de Cruzeiro do Sul no Acre, no Norte do País, era escrevente da Serventia de Registro Imóveis, Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas. A prefeitura da localidade, disponibiliza a possibilidade do Registro dos Imóveis que não possuía Título Definitivo.

Com base na Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, viu-se a porta aberta para o Registro dos imóveis irregulares urbanos e rurais, todavia a facilidade que pregavam, muita das vezes não cabia no bolso de proprietários, na maioria carentes. Emolumentos cartorários era o básico, porém o valor para o mapeamento do imóvel é que vinha a dificuldade.

Pois, o custo com topografia, projeto desenhado e assinados por profissional competente é que pesava no bolso do consumidor. Mais mesmo assim, o custo era viável, o que importava era a realização do ato, o registro. Com isso, a má-fé de pessoas que se dizia proprietário de imóveis era constante, naquela cidade.

Mesmo com os trâmites exigido pelo órgãos competentes, pessoas más intencionadas pretendiam se beneficiar de alguma forma com o registro. Aproveitando dos menos desfavorecido em conhecimento, onde sempre nos buscava em busca de informações para solucionar suas dúvidas constantes, sobre o registro e os passos a ser percorrido.

Situações dessas magnitudes, foi preciso o Município tomar medidas, dificultando a emissão dos documentos necessário de sua parte para a efetivação do registro, como: cadastro do imóvel no setor de terras, minutas de intimações assinadas pelos vizinhos confrontantes do lote, certidões negativas de débitos municipais e estaduais e, entre outros.

Exemplo esse, no estado do Acre foi criado a Lei de nº 2.543, de 04 de Janeiro de 2012, lei essa que: “Autoriza o Instituto de Terras do Acre – ITERACRE a demarcar e a expedir título de reconhecimento provisório de posse aos atuais ocupantes de áreas em terras públicas arrecadadas ou em processo discriminatório, para fins de regularização fundiária e ambiental”.

No tocante a questão, um problema que poderá ser revisto nas maiorias das administrações municipais e estaduais é que mesmo os imóveis sendo urbano, emite-se títulos provisórios em face do proprietário. Títulos esses que te da posse ou a concessão, impedindo de vários benefícios. A questão que não se compreende é que: “Se já foi demarcada a área daquele lote e concedido a posse ao cidadão, o porque não emitir um título definitivo com todos os direitos e deveres a pessoa”?

Vale ressaltar que estes títulos não é possível o registro legal, a vendas, alienação e outros. Em contexto da Lei nº 2.543, de 04 de Janeiro de 2012, em seu artigo 5º traz o teor:

Art. 5º O título de reconhecimento provisório de posse será revogado nos seguintes casos:

I - alienação, a qualquer título, da posse da área titulada, no todo ou em parte, sem a prévia comunicação ao ITERACRE;

II - utilização incompatível à função socioambiental da propriedade rural;

III - exploração de área diversa daquela descrita no título de reconhecimento provisório de posse; e

IV - superveniência de situação incompatível com os requisitos previstos nesta lei para a outorga do reconhecimento provisório da posse.

A tecnologia, evolução e praticidade dos dias atuais, vale uma atenção de nossos representantes sobre o caso, pessoas carentes que realmente necessita muitas das vezes do benefício que um imóvel registrado o proporciona. Além de ser um bem maior que é uma moradia digna. Pois o passo a passo a ser realizado para a emissão de títulos de posse provisória, é o mesmo para o título definitivo.

E com as evoluções no mercado, o Registro de Imóveis vem acompanhando e se adequando as exigências e normas para atender de forma segura e prática o consumidor que busca o feito do ato registral.

O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, Braga Junior (2019, n.p), inclui que a evolução do Registro de Imóveis, no quesito em si, que diz:

A Lei 11.977/2009 estabeleceu, dentre outras providências, a implantação, pelos registradores de imóveis, de um sistema de registro eletrônico. Fixou o prazo em cinco anos, vencido em 2014. Desde então, muito se discute sobre o efetivo significado da expressão registro eletrônico, e sobre as maneiras de implantação, uma vez que a lei foi bastante vaga e não forneceu conceitos

precisos.

Com isso, essa discussão sobe o Registro de Imóveis Eletrônico, se estende até os dias atuais, alguns alega que é falho, não confiando completamente, que de qualquer forma é muito importante o registro de forma presencial, que a parte interessada, vá até um Cartório e solicita o ato que deseja.

Destarte, aqueles atos mais práticos solicitados, são; emissão de certidões, orçamentos, informações de matrículas e outros. A solicitação e disponibilidade dos serviços on-line trouxe praticidade para quem detém deste serviço. Onde a pessoa que precisar do tal atendimento, não necessite do deslocamento até o Cartório de Imóvel.

Entretanto, que o registro imobiliário recolhe toda a informação sobre o imóvel, cujo objetivo é fornecer esclarecimentos sobre os imóveis e proteção em relação aos direitos e obrigações do proprietário. E os registros públicos garantem a autenticidade, a segurança e a eficácia das ações judiciais (artigo 1º da Lei 6.015/73) inter vivos ou mortis causa.

Em síntese, ao longo da história, o registro imobiliário evoluiu significativamente, tornando-se mais eficiente e acessível. No entanto, desafios persistentes, como fraudes, litígios e complexidades legais, continuam a exigir esforços contínuos para melhorar e modernizar os sistemas de registro imobiliário em todo o mundo.

2 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Alienação Fiduciária, regida pela Lei nº 9.514/97, juntamente com Código Civil Brasileiro, trabalham juntos para o amparo legal e judicial do bem alienável. Surgiu recentemente, e com o passar dos anos, juntamente com o desenvolvimento populacional, veio se adequando conforme a necessidade do indivíduo que necessita do crédito.

Por tanto, diante de muito questionamento, a Alienação Fiduciária é em si um benefício que te atenderá naquele momento de necessidade, e em determinado espaço de tempo você adquirente do crédito não honrar as parcelas proposta em contrato, você poderá ficar sem o seu bem imóvel, exatamente, aquele que foi dado como garantia.

No mais, o contrato de crédito fiduciário, o bem imóvel é dado em garantia a

uma credora (Banco), para fins de obter valores, para possíveis utilização da necessidade em que você se encontrar. Assim, a Lei de nº 4.728/65, em seu artigo 66-B, § 3º nos mostra que:

Art. 66-B. O contrato de alienação fiduciária celebrado no âmbito do mercado financeiro e de capitais, bem como em garantia de créditos fiscais e previdenciários, deverá conter, além dos requisitos definidos na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização monetária, se houver, e as demais comissões e encargos. (Incluído pela Lei 10.931, de 2004)

§ 3º É admitida a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor, que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada. (Incluído pela Lei 10.931, de 2004).

Nesta situação, Chalhub (2021, p. 413), vem com o entendimento que:

[...] a lei que regulamenta essa garantia não tem sentido restritivo, permitindo, ao contrário, que a propriedade fiduciária de bem imóvel seja constituída para garantia de quaisquer obrigações, pouco importando o fato de ter sido regulamentada no contexto de uma lei na qual prepondera a regulamentação de operações típicas dos mercados imobiliário, financeiro e de capitais. São nesse sentido as disposições do § 1º do art. 22 da Lei 9.514/1997, pelo qual a alienação fiduciária pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no sistema de financiamento imobiliário, e o art. 51 da Lei 10.931/2004, que permite a constituição de propriedade fiduciária para garantia de quaisquer obrigações, em geral.

Contudo, a Alienação Fiduciária constitui uma temática de especial relevância no Direito Imobiliário, que merece um olhar atencioso para a tal realidade da população brasileira, e que antes de realizar o ato do Crédito é, primordial que a parte contratante seja informada do benefício e riscos antes da assinatura do contrato.

Na década de 1965, a cessão fiduciária, oriunda da alienação de imóveis criada pela Lei de nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, e aperfeiçoada pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, é um negócio jurídico disciplinada juntamente com o direito brasileiro.

Leis, decretos, Código Civil e Código de Processo Civil, formam um conjunto jurídico que compõe o amparo judicial para a Alienação Fiduciária. Vindo suprir lacunas importantes de garantias reais no nosso ordenamento jurídico brasileiro. Permitindo a mora nos financiamentos imobiliários e garantias imobiliárias.

Com isso, Scavone Junior (2017, p. 1049), traz um conceito de Alienação Fiduciária na qual expõe que:

A alienação fiduciária de bem imóvel surge no Direito pátrio através da Lei 9.514/1997, sendo definida como o negócio mediante o qual o devedor (fiduciante), transmite a propriedade imobiliária ao fiduciário (credor), em garantia da dívida assumida pela aquisição de imóvel.

Já na percepção de Fachini (2023, n.p), a Alienação Fiduciária possui um significado que aduz a seguinte colocação:

Alienação fiduciária significa “transferir algo com confiança”. Isso quer dizer que o devedor passa o bem ao credor, de forma com que ambos definam que o bem é a garantia de pagamento da dívida. Pode-se fazer a alienação de bens móveis e imóveis. E, a garantia de pagamento é o próprio bem a ser adquirido pelo devedor.

No entanto, o fiduciante após a assinatura de seu contrato com a credora (Banco), está sujeito, as consequências vindouras como: Notificação judicial, Consolidação de propriedade em nome do credor, leilão do imóvel, e pôr fim a adjudicação do imóvel.

Situações assim, ocorre quando o fiduciante deixa de cumprir as cláusulas de pagamento a qual foi acordado com a credora/fiduciária. E mais, a Alienação Fiduciária poderá ser contratada tanto pelas pessoas físicas quanto jurídicas, e só será utilizada nas instituições financeiras autorizadas, ou seja, aquelas que tem a carta branca no Sistema Financeiro Imobiliário.

Disto, conforme o artigo 22 § 1º, incisos I, II, III e IV da Lei nº 9.514/97, que expressa:

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: (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007);

I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007);

II - o direito de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007);

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007);

IV - a propriedade superficiária. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007).

Por esta questão Ammar (2016, p. 11), afirma que:

Nos últimos anos a utilização da alienação fiduciária como instrumento de garantia aumentou de forma considerável no mercado brasileiro, sendo muito utilizada, por exemplo, em contratos de compra e venda, em que “com a

alienação fiduciária transfere-se a propriedade ao credor fiduciário, que pegou o bem ao vendedor. Unicamente quando aquele receber a totalidade do montante adiantado é que se verifica a transferência do domínio pleno ao comprador”. Assim, o comprador pode ter a posse do imóvel antes do pagamento completo do valor do imóvel, porém a propriedade do imóvel ficará com o vendedor. Deste modo, a propriedade do imóvel somente será transferida ao comprador quando o vendedor receber o pagamento integral do montante que lhe é devido.

Para tanto, sobre o tema abordado podemos destacar as palavras de Chalhub (2020, p. 414) “em razão da constituição da propriedade fiduciária, desdobra-se a posse, atribuindo-se a posse direta ao devedor-fiduciante e a posse indireta ao credor-fiduciário”.

Observações esta que vale apenas acatar, e ao mesmo tempo que aquele imóvel é seu diretamente, indiretamente o imóvel pertence ao credor. Certo desta situação que Loureiro (2017, p. 834), afirma:

Assim, o fiduciante (devedor) mantém a posse direta do imóvel, enquanto o fiduciário (credor) tem a propriedade e a posse indireta. Vale ressaltar que a lei especial não impõe a forma pública para os contratos de alienação fiduciária versando sobre bem imóvel. O escrito particular tem força de escritura pública em virtude de disposição legal. Nada impede, no entanto, que as partes acordem a adoção da forma solene.

Dessa forma, a alienação fiduciária é um benefício com a finalidade de visão futura ao credor. Pois assim, o bem imóvel alienado é a garantia que o credor terá ao não cumprimento de seu acordo.

2.1 GARANTIAS REAIS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Diante dos diversos obstáculos enfrentados pelos credores na execução de garantias reais tradicionais, como, a alienação fiduciária vem ganhando destaque como uma modalidade crescente de garantia de crédito, especialmente em meio à recente crise econômica no país. O uso desse instituto tem suscitado dúvidas quanto à sua regularidade em certas operações.

A alienação fiduciária, embora ainda pouco conhecida por muitos, representa uma forma de garantia real na qual o devedor (fiduciante) transfere a propriedade de um bem ou direito para o credor (fiduciário), sob condição resolutiva, visando assegurar o cumprimento da obrigação.

Essa transação configura um negócio jurídico de disposição condicional, em que, uma vez cumprida a obrigação, a propriedade fiduciária se dissolve, transferindo a propriedade de volta ao fiduciante. Com a constituição da propriedade fiduciária, o

devedor torna-se o possuidor direto do bem, enquanto o credor torna-se o possuidor indireto.

Embora a alienação fiduciária de bens imóveis tenha sido introduzida pela Lei n. 9.514/1997, voltada para o Sistema de Financiamento Imobiliário, sua aplicação transcende os limites das transações relacionadas à aquisição de imóveis. O artigo 22, §1º, da mencionada lei, aliado ao artigo 51 da Lei n. 10.931/2004, claramente estabelece a viabilidade de instituir a alienação fiduciária como garantia em diversos tipos de contratos, inclusive aqueles envolvendo a securitização de ativos.

Essa flexibilidade abre caminho para sua utilização eficaz em diversas operações, proporcionando benefícios tanto para credores quanto para devedores. No entanto, é crucial que as partes envolvidas busquem aconselhamento jurídico especializado para garantir a correta aplicação e interpretação das leis pertinentes, evitando possíveis problemas legais.

Dentro do contexto jurídico brasileiro, diversas modalidades de garantias são reconhecidas, com destaque para a Alienação Fiduciária, sendo esta a escolha mais comum entre os credores, especialmente instituições financeiras. Essas formas de garantia têm se revelado práticas e eficazes, principalmente diante dos desafios encontrados pelos credores ao lidar com as garantias mais tradicionais.

A alienação fiduciária, muitas vezes pouco conhecida, representa uma forma genuína de garantia em que o devedor (fiduciante) transfere bens ou direitos ao credor (fiduciário) sob condição resolutiva, consolidando-se como uma garantia efetiva para a execução do compromisso. Essa modalidade oferece uma abordagem robusta para assegurar o cumprimento das obrigações contratuais.

Em síntese, as garantias sobre a Alienação Fiduciária é: Pessoais e Reais. Com isso, Fachini, (2020, n.p) aborda em sentido que:

As garantias reais, como a hipoteca, a alienação fiduciária e o penhor, definem que algum bem deve ser disposto como garantia a algum tipo de dívida que um devedor tenha com um credor.

Nas garantias reais, é colocado um bem específico como garantia do pagamento. Caso o devedor não cumpra com o pagamento da dívida, esse bem pode ser tomado, vendido ou leiloado com o objetivo de fazer com que o credor não perca dinheiro.

Já as garantias pessoais, como o aval e fiança, funcionam de forma diferente. Em vez de apresentar um bem como garantia de pagamento, uma pessoa assume a responsabilidade sobre a dívida, caso o devedor não a pague. É o caso da fiança e do aval, por exemplo.

Nesse quesito, Diniz (1997, p. 172) afirma que a Alienação Fiduciária e suas garantias:

É um negócio jurídico uno, embora composto de duas relações jurídicas: uma obrigacional, que se expressa no débito contraído, e outra real, representada pela garantia, que é um ato de alienação temporária ou transitória, uma vez que o fiduciário recebe o bem não para tê-lo como próprio, mas com o fim de restituí-lo com o pagamento da dívida.

O contrato que estabeleça este tipo de garantia real pode ser formalizado com documento particular e deve obrigatoriamente incluir a Lei nº. 9.514/1997. Portanto, estes acordos devem incluir, entre outros, o valor da dívida sob garantia, os prazos correspondentes, as condições de pagamento, os juros e taxas aplicáveis.

De origem Romano, e adapta ao nosso ordenamento jurídico brasileiro, em poucas palavras Chalhub, Melhim Namem (2021, p. 412), nos diz:

De fato, as garantias “existentes nos sistemas jurídicos de origem romana, e são elas a hipoteca, o penhor e a anticrese, não mais satisfazem a uma sociedade industrializada, nem mesmo nas relações creditícias entre pessoas físicas, pois apresentam graves desvantagens pelo custo e morosidade em executá-las...”.

Portanto, cabe uma análise antes de aderir ou adquiri-la o crédito, seja ele urbano ou rural. De certa forma, o credor, amanhã ou depois, poderá cobrar o valor emprestado ao fiduciante, que na maioria das vezes é ficando para si com o bem móvel ou imóvel, aquele que foi dado em garantia.

Em outra situação, Diniz, (1997, p. 171), com palavras mais detalhadas coloca que:

A alienação fiduciária em garantia consiste na transferência feita pelo devedor ao credor da propriedade resolúvel e da posse indireta de um bem infungível, como garantia do seu débito, resolvendo-se o direito do adquirente com o adimplemento da obrigação, ou melhor, com o pagamento da dívida garantida”. Isto é o que se infere do art. 66 da Lei n. 4.728/65, com a redação do Decreto-Lei n. 911/69 — “A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e Penal” — e do art. 68 da referida lei, que prescreve: “nas obrigações garantidas por alienação fiduciária de bem móvel, o credor tem o domínio da coisa alienada, até a liquidação da dívida garantida”.

Com esse intuito, o Código Civil Brasileiro nos traz em seu artigo Art. 1.366 que:” Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante”.

Logo, quando se fala na parte do credor em ficar com o bem móvel ou imóvel, é no sentido que aquele bem, penhorado ou alienado, logo, será leilado, havendo assim, um possível comprador. Assim, o credor, retira parte lhe devida, juntamente com as custas cartorárias e, o restante do valor é depositada na conta do fiduciante.

2.2 EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

A execução extrajudicial da alienação fiduciária de bens imóveis é um procedimento de suma importância no âmbito do Direito Imobiliário e tem ganhado destaque nos últimos anos devido à sua eficácia na recuperação de créditos e na garantia de direitos dos credores.

Este processo é regido principalmente pela Lei nº 9.514/1997. No mercado imobiliário é muito comum, ações que muitos desconhece, e por outro lado, é uma situação que não ocorre da noite para o dia. Leva alguns meses para todo o procedimento até a execução da mora daquele imóvel, objeto da garantia.

Quando se trata da execução de um bem imóvel ou móvel, o Código de Processo Civil em seu Art. 799. Inciso I, aduz:

Art. 799. Incumbe ainda ao exequente:

I - requerer a intimação do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária;

Nessa fase de execução, a Lei nº 6.071, de Julho de 1974, em seu artigo 2º, e incisos I, II, III e IV, exhibe o seguinte teor;

Art. 2º A execução terá início por petição escrita, com os requisitos do Art. 282 do Código de Processo Civil, apresentada em três vias, servindo a segunda e terceira de mandado e contra-fé, e sendo a primeira instruída com:

I - o título da dívida devidamente inscrita;

II - a indicação do valor das prestações e encargos cujo não pagamento deu lugar ao vencimento do contrato;

III - o saldo devedor, discriminadas as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais fiscais e honorários advocatícios;

IV - cópia dos avisos regulamentares reclamando o pagamento da dívida, expedidos segundo instruções do Banco Nacional da Habitação".

Situação comuns do dia a dia de um Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, onde o devedor fiduciário deixando de efetuar o pagamento de até três prestações, é emitida pela credora uma tabela dos débitos atualizados e enviada aquela Comarca competente. Onde é feito o orçamento das custas dos emolumentos, para assim, dar-se-á início a minuta de intimações ao devedor.

Decorre que, além das parcelas abertas é acrescida, o valor dos emolumentos cartorários e, do oficial de justiça, a qual realiza a parte da intimação. Gerando-a, as minutas e registrada no Cartório de Títulos e Documentos (RTD). Nisso, a intimação

é passada ao oficial de justiça que logo se desloca aos endereços fornecidos pelo credor.

Em caso de não pagamento da dívida, o administrador deverá solicitar ao cartório de registro do país onde está registrado o imóvel fiduciário que inicie o procedimento de consolidação patrimonial e exija uma citação judicial do administrador, para que este possa cumprir os pagamentos não pagos, dentro de 15 dias bem como pagamentos pagos antes do prazo, juros ordinários, multas e outros pagamentos decorrentes do contrato, custas judiciais, incluindo impostos, pagamentos de habitação ligados a imóveis e cobrança de dívidas e intimações.

Conforme o artigo 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, dispõe que “Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.” Isto significa que o número mínimo de pagamentos não pagos deve ser especificado no contrato, para que o administrador possa solicitar o início do processo de consolidação de ativos. Via de regra, os contratos possuem três parcelas a pagar, mas não há obstáculo à especificação de um número menor ou maior de parcelas.

Nesse sentido, Scavone Junior (2020, p. 1086), acrescenta, o seguinte teor:

O mercado imobiliário contempla, na alienação fiduciária de bem imóvel, prevista na Lei 9.514/1997, o porto seguro dos seus créditos. Com efeito, nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei da Alienação Fiduciária de Imóvel (Lei 9.514/1997), com a mora, basta ao fiduciário-credor levar a efeito a notificação do fiduciante-devedor e, diante da ausência da purgação da mora no prazo de quinze dias, mediante simples recolhimento do ITBI, observar a consolidação da propriedade em seu nome na matrícula.

Esgotada as tentativas, tanto presencial, por edital e via AR, e o não comparecimento do devedor, o Oficial Registrador terá um prazo de 120 (dias) para a averbação da consolidação do imóvel e à emissão da certidão do decurso de prazo. Essas informações das atividades realizadas, será averbada na matrícula do imóvel.

Assim sendo, um dos problemas mais enfrentado pelo fiduciante é a origem do artigo 27 da Lei 9.514/1997, em especial seus parágrafos 2º, 5º e 6º, onde a realização das garantias é dando através de leilão, onde são divididos em dois. Situação essa considerada injusta por parte dos devedores, onde na maioria da situação, o credor tem uma única finalidade, “receber”, não se importando com o valor real do bem.

Questão essa mencionada em um artigo publicado no Gen jurídico, por Mellim Namem Challub (2019, n.p), o autor refresca e menciona o seguinte conteúdo exposto sobre os dois tipos de leilão subdividido dentro do artigo 27 da Lei 9.514/1997:

[...] O preço mínimo para o primeiro é o valor da avaliação que as partes indicarem no contrato ou aquele apurado pela Prefeitura para cálculo do ITBI, o que for maior, e para venda o segundo leilão, o correspondente ao valor da dívida. Caso no leilão não se alcance esse valor, considera-se satisfeito o crédito mediante consolidação da propriedade, pela qual o imóvel é incorporado ao patrimônio do credor pelo valor da dívida.

A decorrência enfrentada dentro do processo de alienação fiduciária não aduz somente a lei específica (9.514/1997), envolvendo assim, outros componentes do nosso ordenamento jurídico tendo o Código Civil e o de Processo Civil. Onde assim, em busca de resolução do problema, em 2019, houve um debate no II Congresso Nacional do IBRADIM, debatendo-o sobre os parágrafos 2º, 5º e 6º do artigo 27 da Lei 9.514/1997.

Contudo, em uma ocasião quando ainda prestava serviço no Cartório de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídica da Comarca de Cruzeiro do Sul no Acre, sobreveio uma minuta de intimação a ser realizada em favor de um conhecido, empresário da Cidade, a qual naquele momento passava por problemas financeiros, não tendo a condição de arcar com as parcelas vencidas e vincendas.

O procedimento foi realizado de acordo com o nosso ordenamento jurídico, e o devedor foi notificado, mesmo sabendo de seu real dever e obrigações com os valores devido ao credor. Porém, naquele momento não possuía condição necessária de liquidar o saldo devedor e a quitação do débito, achou por bem em firmar um acordo, a qual entregaria aquele imóvel ao credor, em face da quitação da dívida.

Não foi necessário o passo a passo para a execução do imóvel, como o valor do imóvel era superior ao valor devido, não houve a necessidade do imóvel ir a leilão, tendo em vista a negociação por parte do devedor com o credor. Entrando na negociação um irmão do fiduciante, se prontificando de imediato em liquidar o saldo devedor, e em seguida efetuar a compra do imóvel, transferindo-a aquele contrato fiduciário para si.

Todo esse procedimento foi registrado e averbado na matrícula do imóvel. E junto ao Cartório de Títulos e Documentos. Sem deixar de fora o ITBI, que foi pago novamente pelo atual adquirente.

Neste caso concreto, percebe-se que a Alienação Fiduciária é importante no mercado imobiliário, ajudando a girar o capital neste mercado. O que falta na maioria das vezes é o planejamento do adquirente, confiando que hoje está com as

condições devidas para cumprir com o acordo, esquecendo do dia do amanhã. Por isso, exige-se uma boa administração, para não enfrentar consequências vindouras.

Em síntese, cabe ao devedor-fiduciante bastante atenção nesta questão, mesmo o imóvel indo a leilão, ele tem preferência no primeiro lance. E outros devedores, deixa efetivar a mora do bem, na maioria das vezes, ficando-se assim, livre de tal aflição.

2.3 RESOLUÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEL GARANTIDA POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A resolução de compra de um imóvel garantida por alienação fiduciária é um processo legalmente estruturado em que o comprador transfere a propriedade do imóvel ao credor como garantia condicional para um financiamento. Esse procedimento visa garantir o cumprimento das obrigações financeiras assumidas pelo comprador.

O processo envolve a celebração de um contrato de financiamento imobiliário, no qual são estabelecidos os termos, condições e cronograma de pagamentos. Com a alienação fiduciária, o comprador se compromete a transferir a propriedade ao credor até que todas as obrigações financeiras sejam integralmente cumpridas.

Ao longo do financiamento, o comprador realiza os pagamentos conforme acordado. Ao quitar a dívida, a propriedade é automaticamente restituída ao comprador, consolidando sua posse definitiva. Caso ocorra inadimplência, o credor pode notificar o devedor e, se a situação não for regularizada, consolidar a propriedade.

É crucial que todas as partes compreendam os termos do contrato e estejam cientes das consequências da inadimplência. A transparência nas cláusulas contratuais, a proteção dos direitos do devedor e a possibilidade de renegociação são elementos-chave que podem influenciar a eficácia e a equidade desse processo.

A alienação fiduciária, como instrumento legal, busca equilibrar os interesses do comprador e do credor, oferecendo uma solução que viabiliza o acesso à propriedade imobiliária mediante o cumprimento das obrigações financeiras, ao mesmo tempo em que resguarda os direitos de ambas as partes envolvidas.

A segunda turma do Supremo Tribunal Federal (STF) afirmou no rito dos recursos reiterados que a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel por falta

de pagamento em razão da garantia de transferência sigilosa devidamente registrada em cartório e enquanto o devedor estiver em atraso deverá seguir a forma do disposto na Lei 9.514/1997, por se tratar de ato jurídico especial que exclui a aplicação da Lei de Defesa do Consumidor.

Com base na tese final, todos os processos relativos ao mesmo processo judicial, que foram suspensos enquanto se aguarda o julgamento do caso repetido, poderão ter continuidade. Os tribunais de todo o país devem seguir precedentes ao analisar casos idênticos.

Nesse período, discutiu-se onde a decisão de tal lei chegou ao Supremo Tribunal Federal (STF), com uma alteração constitucional, que confirmou ou concluiu pelo não pagamento do contrato de compra e venda de imóvel dado em garantia a transferência confidencial deve ser devidamente registrada no registro de imóveis do distrito ou comarca competente.

Assim, somente a Lei nº 9.514/1997, se aplica a transferências confidenciais, o que a Lei de Defesa do Consumidor (CDC) não exige.

Sobre a questão, o Ministro Marco Buzzi, apresentou a denúncia, no que comentou o seguinte:

Que o CDC não estabeleceu um procedimento específico para a retomada do bem pelo credor fiduciário, tampouco inviabilizou que o adquirente (devedor fiduciante) pudesse desistir do ajuste ou promover a rescisão do contrato. Já que a Lei 9.514/1997, segundo o magistrado, delineou todo o procedimento que deve ser seguido, principalmente pelo credor fiduciário, para a resolução do contrato em caso de inadimplemento do devedor, ressaltando a este o direito de ser devidamente constituído em mora, realizar a purgação da mora, ser notificado dos leilões e, após a venda do bem, receber o valor que eventualmente tenha sobrado – no qual se inclui a indenização de benfeitorias -, depois de deduzidas a dívida e as despesas.

Portanto, nesta situação de liquidação, é simplesmente uma forma de rescindir o contrato em caso de incumprimento ilícito ou accidental. Se o contrato for violado, ele será rescindido por uma ou ambas as partes.

A resolução da aquisição de imóveis desapropriados é importante no direito imobiliário, e os legisladores tentam garantir uma negociação segura da fortuna do imóvel a ser transferido. O artigo 475 do Código Civil afirma claramente: “A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”.

Percebe-se que a solução é atualmente a causa de uma crise contínua e violenta em nosso país, e pode não ser visível, mas há milhares de cancelamentos de contratos de compra e venda. Se exigirem a restituição dos valores pagos pelo alegado contrato. Um potencial comprador que demonstre uma incapacidade genuína de pagar devido a incumprimento poderá procurar uma solução ao abrigo do nosso sistema jurídico.

O apresentador chamou ainda a atenção para o fato de que se não houver falta de pagamento, ou se houver, mas se o credor não for devedor inadimplente a execução do contrato não obedece à lei 9.514/1997 e pode estar prevista no Código Civil (artigo 72 e seguintes), dependendo das características das partes no momento da contratação.

Entretanto, toda essa parte de retirar a confiança com base no exposto é um processo muito delicado, onde as diligências, informações, avisos, protocolos, etc., e segue as obrigações do processo que pertencem ao indivíduo ou à lei.

Por último, deve notar-se que se o contrato for seguido em substância transferência confidencial como garantia, perde a sua utilidade e a sua continuação deixa de ser razoável com um modelo financeiro que exige total conformidade para uso futuro o devedor recupera seus bens, e esses bens são uma garantia importante além de sua atratividade a um credor que pode vender o ativo se o devedor se tornar insolvente.

CONCLUSÃO

O presente estudo abordou sobre Registro de Imóveis e Alienação Fiduciária no Âmbito Jurídico Brasileiro, sendo tema fundamental na legislação brasileira, pois estão diretamente relacionados à segurança dos imóveis e do financiamento imobiliário.

O registro de imóveis desempenha um papel de extrema relevância em todas as operações fiduciárias, uma vez que, além de suas funções tradicionais de garantir a segurança jurídica e tornar públicos os atos realizados, é encarregado da facilitação da extrajudicialização do processo de execução.

A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis sempre está intrinsecamente relacionada a um contrato principal. Geralmente, a configuração desta modalidade de garantia envolve a inclusão de um pacto acessório que está integralmente incorporado ao mesmo instrumento contratual que estabelece as condições das obrigações principais.

Pode-se observar que o devido ao processo de execução extrajudicial dessa garantia, a abordagem se torna mais ágil e eficaz na recuperação do bem em casos de inadimplência do devedor.

Apesar do trabalho não pode abranger de forma exaustiva o estudo sobre o Registro de Imóveis e Alienação Fiduciária e suas implicações jurídicas no registro imobiliário no Brasil, dada a constante evolução e mudanças no mundo jurídico. Pode-se concluir que o estudo apresentado durante a pesquisa, buscou contribuir de alguma forma com o desenvolvimento, entendimento e debate sobre a temática.

PROPERTY REGISTRATION AND FIDUCIARY ALIENATION IN THE LEGAL SCOPE BRAZILIAN

Rafael Gonzaga Azevedo²

This scientific article addressed the importance of real estate registration in protecting property rights and the need for adequate regulation in the real estate area. It also highlighted the importance of Fiduciary Alienation as a financing mechanism, emphasizing the importance of transparency and information for borrowers. We saw that Real Estate Registration and Fiduciary Alienation are fundamental to understanding Real Estate Law and its application in the modern real estate market. Furthermore, we analyzed the regulation of the fees charged by registry offices, emphasizing the need to keep these costs fair and accessible to the population. Therefore, Fiduciary Alienation has become a mechanism in common real estate financing transactions, providing benefits such as access to credit and lower interest rates. However, the risks associated with fiduciary alienation were discussed, especially the possibility of losing assets in the event of default. To this end, a bibliographical survey was carried out, analyzing legislation and doctrine. It can be concluded that transparency, adequate information and regulation are essential elements to ensure that consumers are fully informed about fiduciary alienation contracts and can make responsible decisions.

Keywords: Property Registration. Property. Fiduciary Alienation. Real Estate Law.

REFERÊNCIAS

- AMMAR, Amanda Fajnzylber. ***Alienação Fiduciária de Bens Imóveis – Execução da Garantia Fiduciária pelo Descumprimento de Obrigação estabelecida em Contrato Garantido por Alienação Fiduciária de Bens Imóveis***. Tese (Pós-graduação em Direito dos Contratos) INSPR – Instituto de Ensino e Pesquisa. São Paulo, 2016.
- BRASIL. Lei Federal n. 6.015, de 31 set. 1973. ***Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências***. Acesso em: 01 abril. 2023.
- BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. ***Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências***. Acesso em: 01 abril. 2023
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. ***Institui o Código Civil. Diário Oficial da União***: seção 1, Brasília, DF, ano 139. Acesso em: 01 abril. 2023.
- BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. ***Institui o Código de Processo Civil***. Acesso em: 01 abril. 2023.
- BRASIL. Lei nº 2.543, de 04 de Janeiro 2012. ***Autoriza o Instituto de Terras do Acre – ITERACRE a demarcar e a expedir título de reconhecimento provisório de posse aos atuais ocupantes de áreas em terras públicas arrecadadas ou em processo discriminatório, para fins de regularização fundiária e ambiental***. Acesso em: 07 set. 2023
- BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. ***Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União***. Acesso em: 03 set. 2023.
- BRASIL. 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***. Acesso em: 09 Jul. 2023.
- Chalhub, Melhim Namem. ***Alienação fiduciária: negócio fiduciário*** / Melhim Namem Chalhub. – 7. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- DINIZ, Maria Helena. ***Sistemas de Registros de Imóveis***. 2ª. ed. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 1997. 577p.
- DINIZ, Maria Helena. ***Curso de direito civil brasileiro***. Volume 4: ***direito das coisas*** / Maria Helena Diniz. - 25. ed. - São Paulo: Saraiva, 2010.

EGITO, Francisco Machado, jus.com.br, 2018. **Introdução ao Registro de Imóveis**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/67464/introducao-ao-registro-de-imoveis>. Acesso em: 26 Maio. 2023.

FACHINE, Tiago, projuris.com.br, 2020. **Alienação Fiduciária: conceito, exemplo, riscos e vantagens**. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/blog/alienacao-fiduciaria/>. Acesso em: 09 Jul. 2023.

GEEN, jurídico, jusbrasil.com.br, 2019 – **Desafios atuais da alienação fiduciária**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/desafios-atuais-da-alienacao-fiduciaria/743325198>. Acesso em: 03 set. 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto, 1938 – **Direito das Coisas** / Carlos Roberto Gonçalves. – 11. Ed. Reform. – São Paulo: Saraiva, 2010. – (Coleção sinopses jurídicas; v.3).

LOUREIRO, Luiz Guilherme: **Registros Públicos Teoria e Prática / Luiz Guilherme Loureiro**. - 8ª. ed. rev, atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2017. 1312 p.

NALINI, José Renato, Estadão, 2020. **A Pandemia e o Registro de Imóveis**. Disponível em: <https://aripar.org/artigo-estado-a-pandemia-e-o-registro-de-imoveis-por-jose-renato-nalini/>: Acesso em: 26 Maio. 2023.

PAIVA, João Pedro Lamana, www.gov.br, 2014, I Curso em Direito Imobiliário Registral Aplicado aos Bens Públicos Registro de Imóveis, Registro de Imóveis. Disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/arquivos-antigos-privados/programa-de-modernizacao/linha-do-tempo/arquivos-e-publicacoes/historia-do-sistema-registral-brasileiro.pdf>: Acesso em: 26 Maio. 2023.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática** / Luiz Antonio Scavone Junior. – 15. ed – Rio de Janeiro: Forense, 2020.
SINJ-DF, Decreto nº 40.526, de 17 de Março de 2020. **Sistema Integrado de Normas Jurídicas do DF**.
https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/718c07388b104d7e9666e367f0b5acc7/Decreto_40526_17_03_2020.html. Acesso em: 04 de Jun. 2023.

SENADO FEDERAL, Agência Senado, edição nº 147. Especial Cidadania. **Fiscalização é Responsabilidade dos Tribunais de Justiça**, Senado Justiça, 2006. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/especial-cidadania/cartorios-concessoes-publicas/fiscalizacao-e-responsabilidade-dos-tribunais-de-justica#:~:text=Fiscaliza%C3%A7%C3%A3o%20%E2%80%93%20os%20cart%C3%B3rios%20extrajudiciais%20e,se%20houver%2C%20e%20da%20Corregedoria>. Acesso em: 30 de Maio. 2023.

