



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

**OS EFEITOS LEGAIS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO REGISTRO
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

ORIENTANDO – FILIPE TEIXEIRA DOS SANTOS VIEIRA
ORIENTADOR - PROF. ME. JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA

GOIÂNIA
2023

FILIPTE TEIXEIRA DOS SANTOS VIEIRA

**OS EFEITOS LEGAIS DA ALIENAÇÃO FIDUCIARIA NO REGISTRO
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

Projeto de Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC GOIÁS).
Prof. Orientador – Me. José Carlos de Oliveira

GOIÂNIA
2023

FILIPTEIHEIRA DOS SANTOS VIEIRA

**OS EFEITOS LEGAIS DA ALIENAÇÃO FIDUCIARIA NO REGISTRO
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

Data da defesa: 22 de novembro de 2023

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Prof. Me. José Carlos de Oliveira

Nota: _____

Examinador Convidado: Prof. Me. Luiz Henrique de Almeida

Nota: _____

Agradeço sinceramente aos meus amigos e familiares que me apoiaram ao longo desta jornada acadêmica. Quero estender meus agradecimentos aos meus professores, que desempenharam um papel fundamental como condutores de conhecimento ao longo de cada semestre, sempre demonstrando excelência no ensino. Em particular, gostaria de expressar minha profunda gratidão ao meu orientador, José Carlos, que ofereceu todo o suporte necessário para a realização deste projeto.

O apoio daqueles que acreditam em
você é um dos maiores
impulsionadores para o sucesso.

(Napoleon Hill)

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
1. DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NO BRASIL.....	9
1.1 – Evolução histórica.....	9
1.2 – Conceito de Registro de Imóveis.....	10
1.3 – Registro de títulos contratuais.....	12
2. CONTRATOS NO DIREITO BRASILEIRO.....	13
2.1 – Conceito.....	13
2.2 – Características.....	14
2.3 - Contrato de compra e venda.....	15
3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	16
3.1 – Origem Histórica.....	16
3.2 – Definições da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.....	17
3.3 – Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia.....	18
3.4 – Efeitos no Registro de Imóveis.....	19
CONCLUSÃO.....	21
REFERÊNCIAS.....	24

OS EFEITOS LEGAIS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Filipe Teixeira dos Santos Vieira ¹

O presente artigo científico tem como principal objetivo apresentar sobre os efeitos da alienação fiduciária no nosso Brasil, bem como sua respectiva história ao longo dos anos. A pesquisa sobre "Os Efeitos Legais da Alienação Fiduciária no Registro Imobiliário Brasileiro" revela uma análise profunda e crítica das implicações jurídicas dessa importante modalidade de garantia em transações imobiliárias no Brasil. A alienação fiduciária tem ganhado destaque no cenário jurídico e econômico, e sua compreensão é fundamental para todos os envolvidos, desde credores e devedores até os profissionais do setor imobiliário.

Palavras-chave: Alienação fiduciária. Garantia em transações. Imobiliário.

¹ Acadêmico de Direito da Pontifícia da Universidade Católica de Goiás, Escola de Direito, Negócios e Comunicação, cursando o 9º período.

INTRODUÇÃO

A escolha do presente artigo científico, tem como principal objetivo, um estudo mais aprofundado sobre a alienação fiduciária de coisa imóvel, que é uma garantia atribuída pelo devedor, que transfere a propriedade de seu imóvel ao credor até o pagamento total da dívida, o qual é o meio que mais ampara e beneficia as partes do contrato em financiamentos imobiliários. A Lei nº 9.514/97, de 20 de novembro de 1997, dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, instituindo a alienação fiduciária de coisa imóvel, tendo sido criada com o simples objetivo de expandir e organizar o referido assunto.

A pesquisa apresentará pontos conclusivos para analisar efeitos legais da alienação fiduciária junto ao registro imobiliário. Pra melhor entender, é necessário destacar alguns pontos que serão apresentados ao decorrer do presente trabalho, como de fato funciona, suas vantagens e todo seu trâmite legal.

Observaremos que com o tempo, a alienação fiduciária passou a ser o instrumento de garantia mais eficaz e importante nas operações de crédito em geral, tornando esse setor cada vez mais amplo, pois por ser tratar de objeto com efeitos jurídicos e com fácil acesso, se torna um procedimento com menos riscos, acarretando no aumento de sua procura, fazendo com que instituições comecem a ofertar mais linhas de crédito, especialmente destinadas ao financiamento imobiliário.

Para a melhor análise, é importante ter conhecimento sobre alguns dos contratos existentes no âmbito do direito e suas definições, mas sabemos que em um contrato o conceito não descreve tudo que o instrumento tem a oferecer. É necessário ter uma análise e conceito jurídico para melhor entendimento sobre os seus efeitos.

Ao decorrer das apresentações de teses e fundamentações do presente artigo, não se esgotará o estudos sobre alienação fiduciária e seus efeito legais no registro brasileiro, pois sabemos que o sistema jurídico sofre modificações constantemente.

No primeiro capítulo será demonstrado a evolução do mercado imobiliário no Brasil, aspecto geral do direito registral e registro de titulos contratuais, o qual se tornam a base para a apresentação do presente tema.

No segundo capítulo, será abordado sobre os contratos do direito brasileiro para melhor entender sobre sua devida aplicação aos negócios jurídicos, apontando

uma breve conceituação, características, espécies e sua devida aplicação no meio jurídico. Ou seja, o capítulo tem como total finalidade compreender, de uma forma ampla e clara, sobre os contratos, que estão sempre veiculados ao negócio jurídico.

Já no terceiro e último capítulo, irá tratar sobre o principal objetivo da presente pesquisa, que será a respeito da alienação fiduciária imobiliária, compreendendo sua evolução histórica.

Nos capítulos que serão apresentados, terão como base livros que se aprofundam sobre o tema, como o livro de Afranio Carlos Camargo Dantzger “Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (2021)” que é um grande escritor no ramo de alienação fiduciária, onde aponta com clareza algumas questões benéficas e problemáticas.

Humberto Theodoro Júnior, outro grande escritor, terá grande participação no desenvolvimento deste, o qual, foi responsável por atualizar a obra de Orlando Gomes, acrescentando que a alienação fiduciária que a alienação fiduciária em fiança insere-se num regime mais amplo do negócio fiduciário, já conhecido no direito romano e que antecedeu o regime da hipoteca, vejamos: “Pela fidúcia cum creditore, uma das modalidades do negócio fiduciário romano, o devedor transmitia ao credor o domínio de um bem, que, posteriormente, lhe seria restituído, quando do resgate da dívida [...]”

Terá como referencial também, ferramentas que são utilizadas do próprio direito, como a lei, constituição federal e jurisprudências que possam de alguma forma acrescentar e defender mais ainda a presente tese.

1. DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

1.1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

No Brasil no começo era tudo totalmente público, todos os locais aqui existentes pertenciam à Coroa Portuguesa, pois devido os portugueses terem em hipótese descoberto o Brasil, tinham a posse de toda extensão territorial brasileira.

Mas com o passar do tempo isso foi se modificando, logo alguns anos depois, a Coroa Portuguesa acabou cedendo os direitos possessórios das terras através de cartas sesmarias, ou seja, algumas pessoas passaram a ter o direito de possuir a terra pública, claro que não era como os direitos dos dias atuais, mas vemos o quanto o direito de posse era conservado desde os tempos antigos. É o que explica o grande doutrinador Diniz (1992, pág 14):

Com o descobrimento do Brasil, em 1500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, uma vez que todas as terras passaram ao domínio público. A Coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações, reguladas pelas Ordenações do reino, àqueles que aqui aportarem, estimulando-os dessa forma a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferisse o domínio pleno das Capitânicas. Os capitães recebiam da Coroa como patrimônio uma área de dez léguas, chamada sesmaria, isenta de qualquer tributo, e as cinquenta léguas restantes seriam do Reino [...]

A primeira lei que começou a regulamentar o registro de imóveis no Brasil, ocorreu com base no registro hipotecário, sendo criada a Lei orçamentária nº 317 no ano de 1844, que determinava a criação de um registro geral de hipotecas e que se deu início à criação do atual sistema de registro de propriedade no país, sendo regimentado pelo Decreto nº 482 no ano de 1846, conforme artigo 1º:

Art. 1º O Registro geral das hypothecas, creado pelo Artigo trinta e cinco da Lei número trezentos e dezesete, de vinte e hum de outubro de mil oitocentos quarenta e três, fica estabelecido em cada huma das Comarcas do Império, e estará provisoriamente a cargo de hum dos Tabelliães da Cidade ou Villa principal da Comarca, que for designado pelos Presidentes, nas Províncias, precedendo informações dos Juizes de Direito. § Único. Na Côrte, e nas Capitães das Províncias onde o Governo julgar conveniente, poderá haver hum Tabellião especial encarregado do Registro geral das hypothecas.

Porém, os documentos para a comprovação das propriedades eram poucos e não havia órgão centralizador para a devida organização, então, era uma verdadeira bagunça, não se sabia ao certo o que se passava sobre os antecedentes do imóvel.

E nesse registro hipotecário acima mencionado, vigoravam, até então, as normas do registro paroquial.

Em 1850, tentaram resolver sobre a publicidade dos direitos, quem havia a posse sobre aquele território, e o que era cedido ou não, até então, foi onde se criou a Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850, que transformou o registro de hipotecas em “Registro Geral”, o qual, tratava sobre as terras devolutas, vejamos:

“Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara.” (Lei 601 de 18.09.1850).

No decreto nº 1.318 de 30 de janeiro de 1954, regulamentou para que a posse fosse reconhecida pelo Vigário da igreja Católica. Essa lei era conhecida como “Registro Vigário”, porém, esse registro era totalmente declaratório, servia apenas para diferenciar propriedades públicas e privadas, sendo todos obrigados a declararem suas terras.

Tendo em vista que era necessário regularizar as inscrições hipotecárias e assegurar as aquisições imobiliárias, no ano de 1964 foi feita a reforma dos Registros Gerais, que foi através da Lei nº 1.237 regulamentada pelo Decreto nº 3.453, 5 de 26.04.1865, o qual obteve-se diversos avanços que foram trazidos para o Registro Imobiliário Brasileiro, sendo alguns deles: adotou a transcrição como modo de transferência de direitos reais, tornando o registro indispensável para validar a transferência para terceiros.

Em 1973 surgiu a Lei nº 6.015, Lei dos Registros Públicos, preponderando a maior simplificação nos livros de registros de imóveis. Como podemos notar, o Brasil sofreu diversas alterações até os tempos atuais, alguns princípios se manteve e outros tiveram diversas mudanças, porém, sempre buscando grande melhorias para sua eficácia.

1.2. CONCEITO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

A definição de Registro de Imóveis, de uma forma mais simples e resumida, se dá com a reunião das informações da propriedade, sendo registrado em cartório,

que determina quem é o atual dono do bem.

O direito de se adquirir um imóvel está previsto no art. 5º, inciso XXII da Carta Magna “XXII - é garantido o direito de propriedade” e também presente no Código Civil. O doutrinador Aguiar Vallim (1996) define Registro de Imóveis como: “serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos”.

Já para o doutrinador Borges (Pág. 116, 2014), a definição de Registro de Imóveis é a seguinte:

O Registro de Imóveis é o ato de ofício praticado pelo oficial do Cartório de Imóveis, o qual é revestido de fé pública e faz constar no assento registral permanente, os atos de aquisição e transmissão da propriedade imóvel, assegurando, assim o direito de propriedade de seu titular, ou adquirente, além de assegurar a publicidade dos direitos reais perante terceiros

A propriedade sofreu uma longa e variada transformação até atingir o que é hoje, evoluiu à medida que a sociedade sendo modificados os sistemas políticos e econômicos. Podemos definir Registro de Imóveis como instrumento auxiliar para o Direito Civil sendo devidamente destinado para que seja feita a segurança, eficácia e autenticidade para assegurá-los de evidências presuntivas relativas propriedade.

A função da propriedade está relacionada ao interesse coletivo e ao interesse público sociedade em detrimento dos interesses privados, ou seja, dos proprietários, o qual, não será capaz de fazer algo que seja inconveniente ou prejudicial para ele. As formas de aquisição de bens imóveis constam do Código Civil, e o título real da propriedade só está disponível quando o título da propriedade é registrado no Registro de Imóveis. Existem três maneiras de obtê-lo: Usucapião, sucessão e direitos hereditários sob os artigos 1.227, 1.238 a 1.259 e 1.784, todos do Código Civil.

Vale ressaltar que o Registro de Imóveis não é apenas um repositório de títulos, em vez disso, torna-se uma verdadeira instituição que rege seus aspectos formais, aplicando até os seus princípios registrários, no entanto, sem interferir na vontade das partes, garantindo sua segurança jurídica, confiabilidade institucional e sua ampla divulgação de suas práticas, conforme pensamento do doutrinador paulistano Fionarelli (2001, pág 384):

A precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que não de sustentá-lo. Sem essas bases sólidas, os negócios imobiliários, via de regra vultosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos aqueles que dele se valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área.

Todos os Cartórios de Registro de Imóveis tem consigo todas as informações dos imóveis que fazem parte de suas demarcações, por isso na hora da emissão de certidões, consta se há ônus ou algum bloqueio judicial (penhoras, hipoteca) que ocasionalmente possa acabar impedindo a venda.

Com toda essa evolução, é notório o quão importante é o Registro Imobiliário para o direito, pois é através dele que se garante com efetividade, segurança jurídica e autenticidade.

E sabemos que o proprietário que não faz o registro de imóvel, conforme abordado no presente artigo, não se tornara devidamente dono do imóvel, pois para que isso aconteça é necessário protocolizar e realizar a efetivação do registro no cartório de registro de imóveis.

1.3. REGISTROS DE TÍTULOS CONTRATUAIS

O registro de contrato consiste no ato da averbação, junto à matrícula do imóvel, com a assinatura das partes envolvidas na transação. A formalização é uma iniciativa que é recomendável pelo fato de garantir veracidade em uma negociação para que seja evitado fraudes.

Esse tipo de registro é considerado rápido, e passa a valer no momento em que o contrato foi firmado entre as partes, conforme artigo 130 da Lei 6.015/73, vejamos:

Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 127 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas. (Renumerado do art. 131 pela Lei nº 6.216, de 1975). (Vide Medida Provisória nº 1.085, de 2021) Vigência

Parágrafo único. Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

Mas sempre há dúvidas sobre de como é o procedimento, e na Lei 6.015/73 nos artigos 11 e 12 abordam sobre o referido:

Artigo 11. Os Oficiais adotarão o melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação de seus títulos, estabelecendo, sempre, o número de ordem geral.

Artigo 12. Nenhuma exigência fiscal ou dúvida obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Diante os princípios que regem o ato do registro e da segurança jurídica, o registrador deverá receber a solitação de todos os documentos apresentados, oferecendo assim o título.

Ainda na Lei 6.015/73 estabelece em seu Art. 182 o seguinte: "Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação"

Todos os protocolos devem ser analisados em ordem cronológica e analisar os documentos de forma totalmente rigorosa. No Artigo 167 em seu inciso I da Lei nº 6.015/73 é demonstrado os atos de registros que são passíveis.

No entanto, o Registro de Imóveis são usados para terem os direitos de propriedade para garantir sua validade, eficácia e aplicação geral.

2. CONTRATOS NO DIREITO BRASILEIRO.

2.1. CONCEITO

Há muito tempo as pessoas vem firmando acordos para resguarda-lás de algo a ser feito, sendo por alguma obrigação de fazer, dar ou não fazer. Para que essas trocas fossem feitas de forma seguras e garantidas, surgiu o Direito contratual, a qual acaba consolidando consequências para os atos que não são cumpridos, sendo por uma indenização ou obrigações que podem acabar no poder judiciário.

Então para melhor entendimento dos contratos é necessário frisar o seu conceito de forma mais aprofundada. Conforme o grande doutrinador Caio Mario Pereira da Silva (SILVA, 1975, pág 35) o contrato se entende como "um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos".

Portanto, o contrato é considerado negócio jurídico, como pode ser observado:

Compreende-se que negócio jurídico seja de modo igual a um ato jurídico dirigido pelo mesmo fim; como exemplo “o contrato”. Ressaltando que o contrato é uma espécie do gênero negócio jurídico, ou seja, a palavra contrato concerne a uma demonstração de vontades das partes contratantes. (KÜMPEL, 2008, p. 55)

Já para o jurista Paulo Nalin “a relação jurídica subjetiva, nucleada na solidariedade constitucional, destinada à produção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não só entre os titulares subjetivos da relação, como também perante terceiros”.

Destarte, também tem como definição ser considerado um negócio jurídico, no qual duas ou mais partes tentam atingir determinados interesses regidos por princípios superiores.

2.2. CARACTERÍSTICAS

O contrato também é sempre considerado negócio bilateral ou plurilateral, por ser obra de interesses privados. O conceito é importante, pois explica o fenômeno atual, pelos seguintes aspectos: O contrato é totalmente amparado pela constituição, pode envolver um conteúdo existencial, relativo a direitos da personalidade, e pode gerar efeitos perante terceiros.

Atualmente, um contrato, tem como característica independentemente da sua espécie, é considerado um negócio jurídico que tem por finalidade criar obrigações entre as partes. Além disso, orienta três princípios fundamentais: autonomia da vontade, primado da ordem pública e obrigação.

Para a efetivação de um contrato é necessário alguns quesitos como existência de duas ou mais pessoa; capacidade genérica para praticar os atos da vida civil.; aptidão específica para contratar; consentimento das partes contratantes; licitude do objeto do contrato; possibilidade física ou jurídica do objeto do negócio jurídico; determinação do objeto do contrato; e economicidade de seu objeto.

O seu processo de formação inicia-se com negociações preliminares, dando origem a obrigações extracontratuais. Então, ao declarar disposição para aceitar, é feita uma proposta, oferta ou solicitação, o proponente expressa sua intenção de se

considerar vinculado caso a outra parte aceite a proposta. Este é de natureza obrigatória para que possa ser mantido por um período de tempo razoável, independentemente da morte ou incapacidade do proponente, salvo intenção em contrário.

Quanto aos tipos ou modalidades de contratos, podemos classificá-los com base na sua finalidade jurídica. Podemos ter contratos de compra e venda de natureza bilateral e voluntária; contratos de troca ou permuta, em que a troca de bens de valor desigual é nula sem o consentimento expresso das partes envolvidas; contratos de avaliação, em que a parte envolvida é a expedidor (entrega de um item) e destinatário (recebimento de um item para venda); um contrato de aluguel de item no qual uma parte promete transferir o uso e o gozo de um item insubstituível para outra parte mediante remuneração por um período especificado ou indefinido.

2.3. CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Antigamente, quando não eram conhecidos o meio fiduciário, eram feitos através de trocas da moeda, a partir do momento em que o dinheiro foi criado, a compra e a venda passaram a desempenhar o papel mais importante.

O artigo 481 do Código Civil diz o seguinte: “Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.”

A compra e venda é o contrato no qual uma das partes assume a obrigação de pagar um bem, e a outra parte assume a parte de entregar o bem, mediante o pagamento do valor. É considerado o mais comum atualmente.

Como já falado no tópico anterior, a compra e venda é uma relação jurídica bilateral, na qual se transfere o domínio mediante contraprestação respectiva, visando à circulação de riquezas.

Porém no direito brasileiro, a compra e venda não se aplica por si só. É adquirida pelo registro, se imóvel, ou pela tradição, se móvel.

Como podemos identificar nos artigos abaixo mencionados:

Art. 1.267. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.

Parágrafo único. Subentende-se a tradição quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório; quando cede ao adquirente o direito à restituição da coisa, que se encontra em poder de terceiro; ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião do negócio jurídico.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

É considerado feito o contrato a partir do instante que as partes acordarem em relação ao objeto. Quando se tratar de imóvel, é necessário para a conclusão do contrato, o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis em cartório competente.

Ademais, os valores e objetos devem ser espontaneamente acordados entre as partes. O código civil anula cláusulas que determinam o pagamento do valor em ouro ou moedas de outros países.

3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. ORIGEM HISTÓRICA

Em roma, a fiducia já era vista sob duas figuras a *fidúcia cum amico* e *fidúcia cum creditore*. A *fidúcia cum amico* é simplesmente um contrato apenas de confiança, sem nenhuma garantia, no qual o fiduciante alienava seus bens para algum amigo de confiança com a condição de que eles eram devolvidos a ele quando cessarem circunstâncias aleatórias. Já a *fidúcia cum creditore* tinha caráter de garantia, pois o devedor vendia os seus ativos ao credor, podendo resgata-los se o valor fosse pago dentro de um determinado prazo.

É facilmente notório que as duas formas mencionadas acima, já existiam a transferência do bem como garantia, na qual depois da finalidade cumprida, o adquirente tinha o dever de restituir a coisa ou direito do alienante. Porém no código romano, esses sistemas eram reprimidos, não sendo devidamente discorrido.

Mas de fato quando surgiu a Alienação fiduciária? Surgiu com a Lei 4.728 no ano de 1965, com o intuito no principio de apenas garantir bens móveis. Ao decorrer dos anos, veio as as modificações da lei estabelecida pelo Dec. – Lei n. 911/69 e pela Lei n. 10.931/2004 para melhor execução.

De acordo com Silvo de Salvo Venosa (pág 412):

A alienação Fiduciária em garantia, introduzida originalmente em nossa

legislação para dar substrato aos contratos de financiamento precipuamente de bens móveis e duráveis, inseriu em nosso ordenamento mais um direito real de garantia, que se agrega ao rol já existente, com características próprias. De fato, a Lei nº 4.728/65, estruturadora do mercado de capitais, criou instituto, que ganhou contornos materiais e processuais definitivos com o Decreto-Lei nº 911/69, que alterou a redação do artigo 66 da referida lei e em seus nove artigos disciplinou a garantia fiduciária cuja experiência demonstrou ser muito útil no mundo comercial. O instituto sofreu nova configuração por força da Lei nº 10.931/2004 a qual teve por finalidade maior criar o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

Não se nega possibilidade de estabelecer conclusão de fidúcia no direito moderno, como negócio atípico. O contrato que estabelece penhora ou encargo é instrumento constitucional de propriedade fiduciária, espécie de título real, criada pelo artigo 66 da Lei nº 4.728/65 e a Lei nº 4.728/65 9.514/97, passou a incluir também o Código Civil (art. 1.361 a 1.368).

3.2. DEFINIÇÕES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

O abordado no artigo 22 da Lei nº 9.514/97 define bem o que é a alienação fiduciária, vejamos:

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. Parágrafo único.

Ou seja, é uma garantia atribuída pelo devedor (sendo denominado como fiduciante, que transfere o bem imóvel ao credor (denominado fiduciário) até o pagamento integral da dívida, o qual pode ser feito em cartório.

Nesse procedimento, o bem é adquirido pelo comprador por meio de um crédito que é pago em prestações por uma instituição financeira, ou seja, o bem obtido fica como garantia até que seja totalmente pago a dívida junto a instituição financeira e só é devidamente registrado no nome do comprador, quando o mesmo quitar todo o bem adquirido.

Em caso da dívida não ser quitada o bem é tomado pelo credor a partir de processos extrajudiciais, está é uma forma de dar ao cliente melhores condições a serem pagas, e evitar o risco de inadimplência.

Este sistema financeiro imobiliário foi criado exatamente para fornecer novas

ferramentas de captação e na criação de um mercado apto para liquidar os créditos imobiliários, permitindo o financiamento imobiliário com a formação dos fundos pertinentes.

Ao contrário de outros modelos, a alienação fiduciária permite que independente de ser pessoa física ou jurídica celebrem o referido contrato, não sendo privativa das instituições que operam o sistema financeiro imobiliário (art. 22, parágrafo único, ficando adotada a nova redação da medida Provisória nº 1.221/2004).

Não há uma limitação de imóveis que podem ser aplicados a alienação fiduciária, pode ser um imóvel com construção ou de apenas o loteamento, e para que seja válido todo esse processo de alienação, o devedor precisa ser apto na vida civil. Outra informação importante a ser ressaltada, é que o imóvel que tenha mais de um proprietário não pode ser cedido na garantia, sem a autorização dos mesmos. Vale ressaltar ainda, que imóveis apontados inalienáveis e impenhoráveis como os bens públicos não podem ser cedidos também.

3.3. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

O contrato de Alienação é onde constará todos os detalhes do objeto, quem serão as partes, pois essa é a modalidade de garantia do pagamento, o qual deve ser levado em um cartório para registro da situação, quando se trata de registro de bem imóvel, o contrato de deverá ser levado onde o terreno se encontra matriculado.

Com a finalização do pagamento devidamente estipulado no contrato, a posse da parte credora sobre o imóvel se encerra, pois a propriedade fiduciária é resolúvel, ou seja, pode acabar. É necessário ainda, que com o quitamento da dívida, o credor deve entregar um termo de quitação, o qual esse termo deve ser levado para o cartório que foi assinado o contrato de alienação fiduciária para que o imóvel seja devidamente repassado para o nome

Caso alguma pessoa tenha interesse em adquirir o bem do devedor, poderá assumi-la e continuar pagando o credor, porém, o devedor só pode passar a dívida, diante acordo de todas as partes, devendo fazer a troca no registro do imóvel no cartório.

O contrato de alienação fiduciária deve ser por forma escrita, na qual o instrumento pode ser público ou particular, e deve ele necessariamente conter: 1) o

valor integral da dívida ou seu valor estimado; 2) o prazo de sua vigência; 3) a época do pagamento; 4) a taxa de juros, 30 se for o caso; 5) a descrição da coisa do objeto da transferência, com os elementos necessários à sua identificação.

Então tiramos como base que o Contrato de alienação fiduciária de bem imóvel trata-se de garantia real em coisa própria é garantido pelo registro dos bens adquiridos nas condições da resolução em nome do credor Neste sentido, costuma-se dizer que o contrato de transmissão fiduciária se transforma em direito de propriedade associado a uma obrigação, estando a sua eficácia condicionada ao cumprimento das obrigações assumidas pelo devedor-fiduciário.

3.4. EFEITOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O julgamento Recursal Especial nº. 1.976.082/DF, foi decidido que é obrigatório o registro de contrato garantido por alienação fiduciária no cartório de títulos e documentos para que o contrato tenha validade e eficácia, vejamos:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. DESNECESSIDADE. APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. ANÁLISE QUE ENCONTRA ÓBICE NA SÚMULA 7/STJ. 1. Recurso especial interposto em 10/9/2021 e concluso ao gabinete em 16/12/2021. 2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) é necessário o registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia para que esta seja constituída; e b) é aplicável à hipótese de venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária o Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista a Lei 9.514/97, legislação especial. 3. No ordenamento jurídico brasileiro coexiste um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei 9.514/97, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis. 4. No regime especial da Lei 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem. 5. Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente registro de imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor. 6. No tocante à aplicação do Código de Consumidor à hipótese de venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária, é firme o entendimento dessa Corte de que, em havendo inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos Documentos: 2198918 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 12/08/2022 Página 1de 5 Superior Tribunal de Justiça arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 – norma posterior e mais específica

–, afastando-se, por consequência, a regra genérica e anterior prevista no art. 53, do Código de Defesa do Consumidor. 7. Na hipótese dos autos, diante da ausência de registro do pacto adjecto de alienação fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competente e da conseguinte ausência de constituição da garantia real, a relação existente entre as contratantes permanece sendo uma relação de direito pessoal. 8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

A ministra relatora Dra. Nancy, disse o seguinte:

Quanto, porém, à propriedade fiduciária de bem imóvel, regida pela Lei 9.514/97, verifica-se que a garantia somente se constitui com o registro do contrato que lhe serve de título no registro imobiliário do local onde o bem se situa [...] Dessa maneira, sem o registro do contrato no competente Registro de Imóveis, há simples crédito, situado no âmbito obrigacional, sem qualquer garantia real nem propriedade resolúvel transferida ao credor (ANAFE, 2022, *online*).

Portanto, para que seja devidamente válido e que tenha uma verdadeira garantia fiduciária, é importante observar a necessidade de um contrato de garantia de transferência fiduciária para que a garantia tenha validade jurídica.

A alienação fiduciária de bem imóvel é muito utilizada no mercado imobiliário, como já falado acima, o adquirente do imóvel passa a sua propriedade ao agente financeiro, pelo período que durar o financiamento, no qual quando devidamente quitada a dívida, que se encontra devidamente expressa na Lei nº 9.514 de 20 de Novembro de 1997:

Artigo 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

A vantagem de se utilizar esse meio é totalmente válido para o mercado imobiliário, é a agilidade na execução do bem, pois tudo se passa pelo cartório imobiliário, e é o próprio agente notarial que notifica o devedor.

O sistema SFI (Sistema financeiro imobiliário) foi criada pela alienação fiduciária de coisa imóvel com o objetivo de se tornar mais rápido a retomada ao imóvel, em caso de não pagamento do devedor.

É de fato que o registro de fato, tem natureza constitutiva da propriedade fiduciária, assim como ocorre em relação aos demais direitos reais sobre imóveis.

CONCLUSÃO

Conclui-se no final do presente artigo científico a definição da alienação fiduciária de bens imóveis, o qual é assegurado pela Lei nº 9.514/97. Como podemos identificar a alienação fiduciária é uma garantia real de pagamento, e ela funciona de forma diferente das outras formas de garantia real, pois o fiduciante mantém a propriedade jurídica sobre o bem, enquanto o fiduciário fica apenas com sua posse, além disso, ela funciona de uma forma diferente dos demais meios de garantia.

Ademais, é muito utilizada nos tempos de hoje, pois possibilita que as pessoas tenham como adquirir bens imóveis com um valor de juros menor e com mais parcelas, atraindo mais a utilização deste método.

Importante ressaltar que o registro de imóveis é totalmente necessário para a eficácia de toda a transação fiduciária, pois traz a segurança jurídica.

A pesquisa sobre "Os Efeitos Legais da Alienação Fiduciária no Registro Imobiliário Brasileiro" revela uma análise profunda e crítica das implicações jurídicas dessa importante modalidade de garantia em transações imobiliárias no Brasil. A alienação fiduciária tem ganhado destaque no cenário jurídico e econômico, e sua compreensão é fundamental para todos os envolvidos, desde credores e devedores até os profissionais do setor imobiliário.

Esta pesquisa destaca a necessidade de um sistema de registro imobiliário eficiente e preciso para garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias. A complexidade das regras relacionadas à alienação fiduciária requer uma abordagem cuidadosa e especializada, uma vez que pequenos equívocos podem ter grandes consequências legais.

Além disso, o artigo demonstra que o registro imobiliário é uma peça fundamental para proteger os direitos e interesses das partes envolvidas nas transações. Compreender os efeitos legais da alienação fiduciária é essencial para evitar litígios e garantir que as partes cumpram com suas obrigações contratuais de forma justa e equitativa.

Em última análise, essa pesquisa oferece uma contribuição valiosa para a compreensão das complexidades da alienação fiduciária no contexto do registro imobiliário brasileiro. Ela ressalta a importância de uma legislação clara e precisa, de procedimentos de registro eficientes e da educação continuada dos profissionais envolvidos para garantir que o sistema funcione de maneira justa e eficaz para todos

os interessados. É um tema relevante que merece atenção contínua e aprofundada à medida que o mercado imobiliário e as práticas comerciais evoluem

THE LEGAL EFFECTS OF FIDUCIARY ALIENATION IN THE BRAZILIAN REAL ESTATE REGISTRY

The main objective of this scientific article is to present the effects of fiduciary alienation in our Brazil, as well as its respective history over the years. The research on "The Legal Effects of Fiduciary Alienation in the Brazilian Real Estate Registry" reveals an in-depth and critical analysis of the legal implications of this important type of guarantee in real estate transactions in Brazil. Fiduciary alienation has gained prominence in the legal and economic scenario, and its understanding is essential for everyone involved, from creditors and debtors to professionals in the real estate sector.

Keywords: *Fiduciary alienation. Guarantee in transactions. Real estate.*

REFERÊNCIAS

LOVIS, Ângelo Barbosa; GUEDES, Igor França; LAGO, Ivan J.; BORBA, Rodrigo Esperança. **O Sistema Brasileiro de Registro de Imóveis: Uma Introdução. Anuário de Derecho Registral.** Buenos Aires. 2016.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm. Acesso em: 27 março. 2023.

CASSETTARI, Christiano. **Registro de imóveis: atos ordinários.** São Paulo: Saraiva, 2014. V.2.

MAIA, Gleyson dos Anjos. **Alienação Fiduciária de Bens de Móveis e Imóveis.** Goiânia, 2014.

NERI, Argentino I. **Tratado Teórico e prático de Derecho Notarial.** Buenos Aires: Depalma, 1980.

BRASIL. Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-482-14-novembro-1846-560540-publicacaooriginal-83591-pe.html#:~:text=Estabelece%20o%20Regulamento%20para%20o,tres%2C%20Decreto%20o%20seguinte%20Regulamento>. Acesso em: 15 de maio de 2023.

BRASIL. Lei nº 601 de 18 de Setembro de 1950. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm#:~:text=L0601%2D1850&text=LEI%20No%20601%2C%20DE,sem%20preenchimento%20das%20condi%C3%A7%C3%B5es%20legais.> Acesso em: 16 de maio de 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Sistema de Registros de Imóveis.** Editora: Saraiva: São Paulo, 1992.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e Teoria dos Registos.** Livraria Almedina: Coimbra, 1966.

FIONARELLI, Ademar; **Das cláusulas de inabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.** 1 ed., Saraiva: São Paulo, 2012

VALLIM, João Rabello de Aguiar. **Direito Imobiliário Brasileiro (doutrina e prática).** Revista dos Tribunais, 2ª edição, 1984

PAIVA, João Pedro Lamana. **Curso Em Direito Imobiliário Registral Aplicado Aos Bens Públicos.** 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: 31 de maio de 2023.

QUINTAL, Renan de. **Da alienação fiduciária: origem e historia.** Disponível em:

<https://www.folhadelondrina.com.br/imobiliaria-e-cia/da-alienacao-fiduciaria-origem-e-historia-2999060e.html?d=1>. Acesso em: 21 de agosto de 2023.

GONÇALVES, Henrique. **Alienação fiduciária: Origem histórica**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/alienacao-fiduciaria-origem-historica/235179907#:~:text=No%20Brasil%2C%20a%20aliena%C3%A7%C3%A3o%20Fiduci%C3%A1ria,parque%20industrial%20a%20apresentar%20ociosidade>. Acesso em: 31 de agosto de 2023.

FACHINI, Tiago. **Alienação fiduciária: conceito, exemplo, riscos e vantagens**. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/blog/alienacao-fiduciaria/>. Acesso em 02 de setembro de 2023.

ALMEIDA, Altievi. **Registro da Alienação Fiduciária e seus efeitos**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/registro-da-alienacao-fiduciaria-e-seus-efeitos/1288043763>. Acesso em 07 de setembro de 2023.