

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: UMA ANÁLISE DA FUNÇÃO SOCIAL DO NEGÓCIO FIDUCIÁRIO À LUZ DA LEI 14.711/23

CHATTEL MORTGAGE: ITS SOCIAL FUNCTION THROUGHT THE ANALISYS OF THE LAW 14.711/23

Luciano Jose Machado do Amorim¹
Luciana Amorim Santana²

RESUMO: Este trabalho tem o objetivo de indicar, através da pesquisa bibliográfica, os impactos positivos do contrato de alienação fiduciária em garantia como percussor no acesso à aquisição da casa própria. Dentro dessa perspectiva, o trabalho analisa as origens históricas e legislativas do instituto e reflete sobre os possíveis impactos na circulação dos créditos imobiliários pelas alterações promovidas pela Lei 14.711/23. A partir desse enfoque, o contrato de alienação fiduciária em garantia será analisado como instrumento de concretização do direito fundamental à moradia.

PALAVRAS-CHAVE: moradia; alienação fiduciária em garantia; lei 14.711/23; função social.

ABSTRACT: This work aims to indicate, through bibliographical research, the positive impacts of the chattel mortgage contract as a guarantee as a precursor to access to the acquisition of house. Within this perspective, the work analyzes the historical and legislative origins of the institute and reflects on the possible impacts on the circulation of real estate credits due to the changes promoted by Law 14,711/23. From this point, the chattel mortgage agreement in

¹ Possui graduação em Direito pela Universidade Federal de Sergipe (2016). Atualmente é tabelião de notas e protesto no Estado de São Paulo. Tem experiência na área de direito civil, notarial e registral imobiliário. Mestre pelo Programa de Mestrado Acadêmico em Direito da UNIVEM - Universidade Eurípedes de Marília, na área de concentração em Direito e Estado na Era Digital.

² Possui graduação em Direito pela Universidade de Cuiabá (2006). Possui especialização - MPA em Administração Pública pela Fundação Getúlio Vargas - Rio (2009). Experiências profissionais: Assessora Jurídica de Conselheiro do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso - TCE/MT (2006 - 2011); Assessora Jurídica de Desembargador II - TJMT (2011 - 2013); Oficial de Gabinete de Procurador de Justiça - MP/MT (março/2013 - Ago/2013); Assessora Auxiliar de Gabinete I TJMT (2013). Atualmente é Assessor Jurídico de Desembargador II - Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, desde 2014.

guarantee will be analyzed as an instrument for the effective guarantee fundamental right to housing.

Keywords: housing; chattel mortgage; law 14.711/23; Social function.

I. INTRODUÇÃO

O instituto da alienação fiduciária em garantia é presente na rotina de qualquer profissional que lide com o direito notarial e registral. Isso se deve a inúmeros motivos, dentre os quais podem ser citados: o modelo de contratação é muito corriqueiro no dia a dia negocial a própria natureza e variabilidade do contrato exigem estudos e reflexões aprofundadas e, por fim, a previsão de ingresso do contrato no fôlio real demanda do titular de cartório qualificação registral assertiva e minuciosa.

Assim, o cotidiano do trabalho exige, por si só, o conhecimento aprofundado do contrato de alienação fiduciária em garantia. Apesar de notória importância contemporânea, a sua origem remonta a institutos milenares, o que denuncia a sua rigidez e compostura, pois o decurso do tempo não foi capaz de afastar a sua aplicação. Até hoje, a conjuntura legal e prática remonta a muitas características históricas do instituto da fidúcia, com as devidas proporções evolutivas.

Este trabalho tem o intuito de estudar, ainda que de forma breve, o contrato da alienação fiduciária em garantia e seu tratamento normativo no Brasil. Com intuito de conectar a temática à realidade notarial e registral, o trabalho se concentrará, exclusivamente, na alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. Apesar de considerável importância econômica e social, as inúmeras outras possibilidades de garantia não serão analisadas, já que o escopo deste escrito não é esgotar o estudo sobre o contrato de alienação fiduciária em geral, mas relacioná-lo com a aquisição de bens imóveis. Ademais, cumpre ressaltar que o trabalho não esgota o tema, apenas traça um percurso pelas normas e por doutrinas especializadas com intuito de refletir, especificamente, acerca do impacto positivo no mercado imobiliário ocasionado pelo instituto, com destaque de sua função social da concentrada na aquisição da casa própria.

Para tanto, o método bibliográfico demonstrou-se adequado e correspondente ao tema. A revisão de literatura de especialistas no tema, em conjunto com reflexões e comentários

relacionados ao texto legal proporcionam visão ampla, diversificada e qualificada sobre o tema. No que tange ao marco legislativo, o trabalho se preocupa em, ao menos, citar o avanço legislativo vivenciado pelo contrato de alienação fiduciária no Brasil, porém a Lei 9.514/97 (Brasil, 1997) foi estudada com especial aprofundamento, desde sua redação originária até as alterações mais recentes. É fundamental esclarecer que a ausência de experiência empírica em relação a alterações recentes prejudica a reflexão do verdadeiro impacto prático ocasionado pelas atualizações. Portanto, ao tratar sobre as atualizações, este trabalho indicará possibilidades e perspectivas de avanços ocasionados pelas alterações, ou seja, serão feitas singelas previsões das situações futuras provocadas pelas mudanças, sem qualquer segurança ou demonstração prática do efetivo acontecimento.

Portanto, o trabalho reflete, em termos gerais, sobre o contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel e o conecta à função social da propriedade, em razão da acessibilidade à casa própria provocada por ele. O cenário atual é positivo e, com as alterações do marco legal das garantias (Brasil, 2023), tende a ser ainda mais próspero e produtivo.

II. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: BREVES CONSIDERAÇÕES

A alienação fiduciária, quando analisada pela ótica histórica, é um instituto que existe e ocupa notável posição social há milênios. Portanto, apesar de atualmente revestir-se de roupagem moderna adaptada aos novos anseios sociais, suas raízes perpassam Roma, Alemanha, Inglaterra e Estados Unidos.

A análise histórica da alienação fiduciária, unicamente, poderia ser objeto deste trabalho. Porém, esse não é o objetivo. A análise histórica é fundamental, especialmente, para refletir acerca de alguns pontos. Primeiro, a origem do instituto permite o conhecimento de sua essência e, por meio dela, encontram-se respostas e esclarecimentos para eventuais questionamentos. Segundo, a permanência milenar da alienação fiduciária demonstra, por si só, a força, a utilidade e a maturidade do instituto, já que caso não fosse útil, o tempo já teria apagado. Diante disso, faz-se necessário traçar breves considerações históricas.

O viés histórico da análise da alienação fiduciária neste trabalho se concentrará no Direito Romano, no Direito Germânico e no Direito Inglês.

2.1 HISTÓRICO

A alienação fiduciária tem sua origem etimológica remetida à palavra *fidúcia*, esta originária do direito romano, a qual indica um negócio caracterizado pela venda fictícia ou provisória, já que um dos polos do negócio, o fiduciário, recebia da outra parte, o fiduciante, a propriedade de uma coisa que seria restituída posteriormente, quando atingida a sua finalidade, conforme estipulado em um pacto adjeto (Chalhub, 2023, p. 7). Em vista disso, havia a transmissão da propriedade para o devedor, ora fiduciante, com intuito de garantir determinada dívida até que haja a satisfação do crédito.

O autor Melhim Chalhub (2023, p. 7) ressalta que há a transferência da propriedade ou da titularidade do bem ou do direito ao credor que permanecerá em seu patrimônio como propriedade fiduciária até que o débito seja quitado. Nessa seara, confere-se que a essência e a aplicabilidade da alienação fiduciária encontram plena correspondência entre a origem histórica e a atualidade, já que, atualmente, a alienação fiduciária em garantia é um dos principais meios de movimentação de ativos imobiliários (Siqueira; Penchel, 2022, p. 17), tendo em vista a segurança proporcionada pela transferência da propriedade, ainda que de forma temporária, ao patrimônio do credor.

O autor Gaio é o principal expoente do direito romano acerca do estudo da alienação fiduciária e indica a existência de duas espécies:

a fidúcia cum creditore e a fidúcia cum amico. A primeira – **fidúcia cum creditore** – tinha conteúdo assecuratório, destinando-se a garantir o credor; nessa modalidade, **o devedor vendia o bem ao credor sob a condição de recuperá-lo se, dentro do prazo convencionado, resgatasse a dívida**. A segunda modalidade de fidúcia – fidúcia cum amico – não tinha a finalidade de garantir um crédito, mas a de preservar certos bens de uma pessoa, que eventualmente pudessem estar ameaçados por alguma circunstância; nessa modalidade, o proprietário de determinado bem alienava-o com a condição de o adquirente lhe restituir quando cessassem as circunstâncias que tiverem justificado o receio do proprietário (fiduciante), como, por exemplo, o risco de perder o bem em razão de algum fato político, o risco de perecer na guerra, uma viagem etc. (Chalhub, 2023, p.8)

A alienação fiduciária em garantia, nos moldes atuais retratados no Capítulo II da Lei nº 9.514/97 (Brasil, 1997), encontra correspondência na espécie *fiducia cum creditore*, pois há utilização do instituto como garantia de quitação de determinada dívida, com a especial ressalva de possível permanência no patrimônio do credor em eventual inadimplemento.

Apesar de tratar-se de instituto popular e que atravessou milênios, a *fidúcia* teve sua utilização drasticamente reduzida em virtude do desaparecimento da *mancipatio* e da *in jure cessio* como formas de transferência da propriedade, o que é sustentado pela ausência que qualquer referência à fidúcia nas compilações de Justiniano (Chalhub, 2023, p.10).

A retrospectiva histórica do instituto da alienação fiduciária em garantia transporta às influências, não só no direito romano, como também no direito germânico. Neste, a alienação fiduciária encontra semelhanças funcionais no penhor da propriedade, tendo em vista que nela:

[...] o devedor transferia ao credor a propriedade da coisa, mas com ele celebrava um pacto adjeto que tornava condicional aquela transmissão. A venda pela forma habitual denominada carta venditionis era vinculada a um pacto de restituição da coisa, firmado por um outro documento denominado contracarta. (Chalhub, 2023, p.10)

A partir disso, confere-se que a *contracarta* possui a mesma utilidade e, portanto, aplicabilidade prática do pacto adjeto da alienação fiduciária em garantia. O instituto do penhor no direito germânico se desenvolve a partir das figuras centrais do *manusfidelis* e do *salmann* (Chalhub, 2023, p.10). O primeiro representa confiança, na qual se responsabilizava pela transferência de bens a um terceiro beneficiado ou pela prática de atos que visava a doações pro anima, desde que agisse em cumprimento de atribuições indicadas a ele (Chalhub, 2023, p.10). O segundo, por sua vez, era responsável, efetivamente, pelo recebimento da propriedade, cujos poderes inerentes eram exercidos por ele, desde que condizentes com as finalidades impostas, até transmissão futura ao destinatário final (Chalhub, 2023, p.10-11).

A doutrina aponta diferença crucial entre fidúcia romana e a fidúcia germânica. Naquela, o poder do fiduciário em relação à coisa é ilimitado, cuja única segurança do devedor é o cumprimento do pacto de confiança, sem o qual não há qualquer perspectiva de restituição equivalente ocasionada pela disposição inadequada da propriedade (Chalhub, 2023, p.11). Nesta, por sua vez, a atuação jurídica do fiduciário se reveste de caráter resolúvel e, com isso, qualquer disposição indevida é considerada ineficaz (Chalhub, 2023, p.11).

A alienação fiduciária em garantia possui institutos semelhantes no direito inglês: o *mortgage* e o *trust*. O primeiro é, essencialmente, a transmissão da propriedade de determinado bem com o intuito de garantia (Chalhub, 2023, p.11). O segundo é caracterizado pela transmissão da propriedade de certos bens a um adquirente que os administrará em favor de um terceiro que possuirá direito à fruição sobre o bem (Chalhub, 2023, p.17). Além das diferenças conceituais já indicadas, cumpre destacar alguns tópicos acerca das singularidades de cada um deles e, também, das correspondências na alienação fiduciária em garantia atual.

O *mortgage* indica, inicialmente, plena compatibilidade estrutural com a *fidúcia cum creditore*, já que o instituto do direito romano indicava justamente a transmissão da propriedade até que houvesse a quitação da dívida, o que geraria o retorno do bem ao patrimônio do devedor. No entanto, a ação de retorno do patrimônio é fundada na confiança entre os contratantes e, na ótica do direito germânico, a adimplência do débito gerara a resolução automática da propriedade (Chalhub, 2023, p.12), o que aproxima o *mortgage* do penhor germânico, tendo em vista sua natureza de propriedade resolúvel.

O *trust*, dentre todos os institutos de direito estrangeiro analisados até agora, é o negócio que possui a maior quantidade de pontos divergentes em relação à alienação fiduciária em garantia, ainda que presente alguns indicativos comuns. Ele, conforme conceito indicado anteriormente, pressupõe a existência de um sujeito que não encontra correspondência na *fidúcia cum creditore* do direito romano, no *mortgage* germânico e na alienação fiduciária em garantia atual: o terceiro que recebe a propriedade para administrá-la (Bessa, 2020, p. 18). Ademais, o *trust*, pela sua própria natureza, pressupõe que a propriedade seja dividida em dois polos: a *Legal Property* que corresponde ao direito real e a *Equitable Property* que corresponde ao direito de fruição (Bessa, 2020, p. 18). Esse fato impede que o instituto se desenvolva nos sistemas originários do direito romano conservando seus moldes originários de dualidade da propriedade (Chalhub, 2023, p.19). Porém, não há qualquer impedimento para que a natureza e a aplicabilidade do *trust* sejam estudadas e utilizadas como norteador interpretativo, prático e legislativo de outros institutos.

2.2 LEGISLAÇÃO PÁTRIA

O contrato de alienação fiduciária possui um histórico relativamente curto no Brasil. A primeira regulamentação da matéria adveio com o art. 66 da Lei nº 4.728/65 (Brasil, 1965) que regulava o mercado de capitais, no entanto o tratamento se restringiu aos bens móveis (Belmonte, 2022, p. 206). Após, houve a edição do Decreto-lei nº 911 (Brasil, 1969) que manteve os conceitos de direito material e processual (Belmonte, 2022, p. 207) já regulamentados pelo diploma normativo anterior. Já no ano de 1993, a edição da Lei dos Fundos de Investimento Imobiliário nº 8.668 (Brasil, 1993) inseriu o conceito de “propriedade fiduciária” no ordenamento (Belmonte, 2022, p. 207) e, a partir dela, o tratamento dado ao contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel foi se tornando cada vez mais robusto no Brasil.

A lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 (Brasil, 1997) trata de maneira predominante o instituto da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel no Brasil. O diploma dedica o capítulo II, em sua integralidade, ao tratamento da matéria. Cumpre indicar que o tema da lei indicada é o Sistema Financeiro Imobiliário, o que, por si só, indica a íntima relação e a grande importância da alienação fiduciária em garantia como negócio produtor de ativos imobiliários.

Após quase 27 anos de vigência da citada lei, a alienação fiduciária em garantia proporcionou notório avanço do financiamento imobiliário, sendo, inclusive, o principal instrumento que viabiliza a aquisição da casa própria (Siqueira; Penchel, 2022, p. 17), o que é expressamente reportado em, aproximadamente, 70% do movimento de títulos nas serventias extrajudiciais (Siqueira; Penchel, 2022, p. 16). Tudo isso indica que o objetivo legislativo intentado pelo Deputado relator Ricardo Izar (Gontijo, 2004, p. 1-2) foi alcançado, pois a hipoteca não mais atendia às exigências atuais do mercado imobiliário, o que dificultava drasticamente a circulação de ativos imobiliários e, conseqüentemente, a aquisição da casa própria.

O entrave ocasionado pela hipoteca ao mercado imobiliário deve-se a algumas características do instituto, tais quais: a execução morosa, a permanência do bem no patrimônio do devedor, a natureza de direito real sobre coisa alheia e a sujeição do bem ao regime falimentar, em eventual falência do devedor. Todas as características da hipoteca indicadas

anteriormente refletem malefícios sistêmicos que perseguem a execução no Brasil, como retratado e esclarecido pelo advogado e professor Carlos Elias (Oliveira, 2023, p. 8):

O grau de enforcement [capacidade de cobrar/executar uma dívida diante da inadimplência] dos créditos no Brasil é baixo: é burocrático, moroso, dispendioso e pouco alvissareiro cobrar créditos, mesmo quando há garantias reais. Grande parte desse problema diz respeito às opções jurídicas quanto às execuções de dívida.

A hipoteca pela sua própria natureza de direito real sobre coisa alheia, conforme tratamento no art. 1.473 e seguintes do CC (Brasil, 2002) indica que haverá, de fato, restrição ao patrimônio do devedor. No entanto, o bem objeto de hipoteca não sairá do seu patrimônio e, também, não afetará a sua disponibilidade. Eventual inadimplemento apenas permite, ao credor, a excussão da hipoteca (Siqueira; Penchel, 2022, p. 19).

Outro ponto que merece destaque é o não enquadramento da hipoteca no rol de créditos que são excluídos da recuperação judicial, nos termos do art. 49, §3º da Lei 11.101/05 (Brasil, 2005). Assim, caso o devedor, eventualmente, seja acometido por insolvência e se submeta o regime legal de solução de crises, os créditos de hipoteca serão incluídos no concurso de credores, diferentemente da alienação fiduciária em garantia que não se submete ao regime falimentar.

As vantagens executórias da hipoteca são escassas, o que ocasionou o decréscimo da utilização do instituto. Cumpre indicar que a Lei 14.711/23 (marco legal de garantias) provocou inúmeras mudanças em relação ao tratamento jurídico da hipoteca, inclusive, no que tange à execução. O capítulo II (art. 9 e seguintes) do marco legal de garantias (Brasil, 2023) dispõe acerca da possibilidade da execução extrajudicial da hipoteca. Essa alteração promete fornecer um novo fôlego ao instituto da hipoteca, porém os impactos ainda não podem ser medidos, tendo em vista que a possibilidade de execução extrajudicial exige expressa previsão contratual. Diante disso, por ora, a hipoteca ainda é atingida pela morosidade executória.

2.3 CARACTERÍSTICAS

O negócio fiduciário é conceituado por Pontes de Miranda (2012, p. 188) como uma relação jurídica na qual “o fiduciante transfere ao credor a propriedade, para que, vencido o crédito, sem ser solvido, fique com a coisa, ou, solvido, a devolva”. Para o autor, a relação em

tela concentra-se, especialmente, na confiança (Pontes de Miranda, 2012, p. 177), já que havia a transmissão da propriedade confiando que, caso haja quitação da dívida, a coisa seria devolvida.

Atualmente, diante da regulamentação legislativa dos requisitos e do rito a ser seguido, o negócio jurídico fiduciário perde a noção de confiança e se torna uma relação jurídica efetivamente garantida e segura, assim diz Pontes de Miranda (2012, p. 190):

Entre o fiduciante e o fiduciário estabelece-se a relação jurídica fiducial, a fidejussão. Aquele confiou nesse e lhe confiou a transmissão posterior, de retorno, ou a outrem. O direito à restituição é pessoal, salvo onde a lei já tornou real o direito à restituição, o que, por si só, eliminou o elemento histórico de fidejussão. A pretensão restitutória é pessoal e dirige-se ao fiduciário.

Apesar do tratamento jurídico maduro da matéria é fundamental indicar, com intuito de aprofundar e refletir, as principais características e posições doutrinárias relevantes.

2.3.1 Natureza Jurídica

O negócio fiduciário enfrentou conflito doutrinário acerca da sua natureza jurídica, o que ocasionou muitas confusões. De um lado, parcela compreendia pela inexistência de negócio jurídico, havia, na verdade, uma simulação. Inclusive, no pensamento jurídico alemão o negócio fiduciário é chamado de negócio encoberto (Pontes de Miranda, 2012, p. 179), tendo em vista a compreensão doutrinária desse negócio como uma simulação. De outro lado, juristas afirmavam que há um efetivo negócio, porém ele não era o fim em si mesmo (Pontes de Miranda, 2012, p. 177).

Nesse ínterim, cumpre indicar algumas características que distinguem o negócio fiduciário do negócio simulado. Para Melhim Namem Chalhub (2023, p. 29), a distinção angular entre o negócio jurídico fiduciário e o negócio jurídico simulado está na formação da vontade, já que a partir dela é possível inferir se houve ou não o intuito de ludibriar alguém. Assim, na ótica de Pontes de Miranda (2012, p. 177), na celebração de um negócio simulado as partes se unem com o intuito de simular, ou seja, aquele resultado falso foi desejado, em contraponto ao negócio fiduciário é celebrado com um fim que não é a transmissão em si mesma (Pontes de Miranda, 2012, p. 177), mas, de fato, a constituição de uma garantia (Chalhub, 2023, p. 203).

2.3.2 Sujeitos

A relação dúplice que é construída na alienação fiduciária em garantia é comporta pelo devedor fiduciante e pelo credor fiduciário. Este é responsável pela concessão do crédito e, como forma de garantia, receberá o imóvel de propriedade do devedor até a efetiva quitação. Já aquele é o real proprietário do imóvel e, com intuito de adquirir crédito, o oferece em garantia.

De forma geral, o contrato de alienação fiduciária deve seguir os requisitos usuais exigidos pelo Código Civil (Brasil, 2002): “Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz;”. Portanto, desde que os sujeitos sejam capazes, eles poderão celebrar o contrato de alienação fiduciária em garantia. Diante disso, não há exigência de nenhuma característica subjetiva específica para a celebração. No entanto, a realidade demonstra que majoritariamente, os contratos de alienação fiduciária em garantia são celebrados por instituições financeiras e incorporadoras (Chalhub, 2023, p. 209).

Dente inúmeras possibilidades atinentes ao contrato de alienação fiduciária em garantia, há espécies práticas encontradas no dia a dia que estão em destaque em relação aos contratos de alienação fiduciária em garantia. Uma delas é o negócio celebrado entre o incorporador e o adquirente, na qual o primeiro vende um imóvel ao segundo e concede financiamento parcelado para pagamento. Porém, como garantia ao negócio, o comprador aliena fiduciariamente a propriedade ao incorporador até que haja quitação. Nessa relação jurídica há a celebração de três contratos: a compra e venda, o financiamento e a alienação fiduciária (Chalhub, 2023, p. 209). Outra hipótese retratada pelo autor é a inserção no mesmo cenário anterior da figura da financiadora, na qual a lógica negocial é idêntica à anterior, porém o rito segue a seguinte ordem: “(1º) financiamento (origem dos recursos para a compra), (2º) compra e venda (pagamento com os recursos do financiamento) e (3º) alienação fiduciária (transmissão da propriedade do imóvel recém-adquirido, para fins de garantia do financiamento).” (Chalhub, 2023, p. 209).

O contrato de alienação fiduciária em garantia é, invariavelmente, o método mais prático e acessível de aquisição de imóveis no Brasil, tendo em vista que não há exigência de vultuoso

investimento econômico inicial unitário e, somado a isso, o próprio imóvel adquirido é objeto da garantia.

Cumprе ressaltar que, apesar da Lei impor diversas restrições a aquisições de imóveis rurais para estrangeiro, não há qualquer vedação para que pessoa física ou jurídica estrangeira figure como credora do contrato de alienação fiduciária em garantia. O autor Melhim Namem Chalhub (Chalhub, 2023, p. 213) indica que as alterações promovidas pela Lei nº 13.986/2020 afastaram, completamente, qualquer restrição imposta aos credores estrangeiros que, após as alterações, poderão executar e transacionar, livremente, o objeto dado em garantia. Portanto, além de superar quaisquer controvérsias suscitadas, a alteração legislativa dispensou qualquer autorização para que os estrangeiros participassem no negócio fiduciário (Chalhub, 2023, p. 214).

2.3.3 Objeto

A alienação fiduciária em garantia, como o próprio nome denuncia, indica a transmissão de um bem que será objeto de garantia. Para enquadramento objetivo no contrato de alienação fiduciária em garantia, a única exigência é que o objeto seja passível de alienação plena, ou seja, que possa ser comercializado, como bem explica o autor Melhim Namem Chalhub (Chalhub, 2023, p. 210):

Assim, pode ser objeto de alienação fiduciária a transmissão, em garantia, da propriedade de quaisquer bens imóveis, sejam terrenos, com ou sem acessões, o domínio útil ou a propriedade superficiária, bem como o direito de uso especial para fins de moradia e o direito real de uso, desde que suscetível de alienação, ressalvado que a propriedade fiduciária sobre o direito real de uso e sobre a propriedade superficiária tem duração limitada ao prazo da respectiva concessão (art. 22 da Lei 9.514/1997, § 1º, incisos I a IV, e § 2º, com a redação dada pela Lei 11.481/2007).

2.3.4 Desdobramento da posse

A alienação fiduciária em garantia possui inúmeras características que proporcionam segurança ao instituto. Uma das mais importantes, dentre todas elas, está a transferência da propriedade ao credor fiduciário, é o que diz o caput do art. 22 da Lei 9.514/97 (Brasil, 1997):

“Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.”. Assim, a transferência da propriedade ao credor possui caráter resolúvel, em virtude da sua temporalidade, já que ela é, de fato, uma propriedade que serve de garantia para que em eventual inadimplemento, haja a consolidação em nome do credor fiduciário.

Apesar da efetiva transmissão da propriedade, o devedor fiduciante ainda permanecerá na posse do bem e usufruirá dele, dentro das suas finalidades. Neste ínterim, surge o desdobramento da posse. De um lado, o devedor ficará com a posse direta do bem. De outro, o credor ficará com a posse indireta do bem. É o que bem sintetiza o autor Melhim Namem Chalhub:

Já na propriedade fiduciária o bem é retirado do patrimônio do devedor e transmitido ao patrimônio do credor. Assim, não sendo mais titular da propriedade, o devedor-fiduciante não tem mais a faculdade de dispor do bem e, portanto, não pode vendê-lo, ainda que em caráter fiduciário, mais de uma vez, sucessivamente, ao mesmo adquirente ou a diferentes adquirentes (relembre-se que a alienação fiduciária importa na transmissão da propriedade, ainda que em caráter resolúvel; transmitida a propriedade fiduciária ao credor, **o fiduciante torna-se titular da posse direta e de direito aquisitivo sobre o imóvel, sob condição suspensiva**, só vindo a readquiri-lo por efeito do pagamento da dívida garantida). (Chalhub, 2023, p.206)

A possibilidade de desdobramento da posse e a permanência do bem no patrimônio de credor permite que o instituto se revista de segurança. A primeira possibilita que o devedor utilize e usufrua do bem durante o período estipulado para pagamento da obrigação. A segunda garante que o devedor não irá alienar ou onerar o bem oferecido em garantia, tendo em vista que ele não está na sua esfera de disponibilidade, cabendo ao credor a propriedade de forma transitória e temporária (Chalhub, 2023, p. 207) até futura quitação da obrigação pelo devedor.

A popularidade do instituto garantidor perante as instituições financiadoras reside, especialmente, nesta característica, pois o credor retira do patrimônio do devedor o bem oferecido em garantia, o que traz efetiva garantia de execução e resguardo patrimonial em eventual inadimplemento pelo devedor. Em vista disso, o credor não enfrentará execuções judiciais longas e desgastantes, cuja busca por patrimônio passível de execução é infinita. A

simples notificação de inadimplência permite a efetiva consolidação da propriedade em nome do credor (Chalhub, 2023, p. 207) que, posteriormente, realizará os leilões para a venda dos bens.

O desdobramento da posse advém da necessidade de transpor ao patrimônio do credor, o imóvel oferecido em garantia, já que essa transferência consolida a posse direta em favor do devedor e a posse indireta em favor do credor. Em vista disso, surgem algumas outras características ontológicas do instituto, entre elas a cláusula *constituti* (Belmonte, 2022, p. 2014) que dispõe acerca da transmissão ficta da propriedade em favor do credor, através do constituto possessório.

Apesar de formalmente pertencer ao patrimônio do credor, o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia é afetado à finalidade contratual. Em vista disso, ele é protegido de quaisquer dívidas (Belmonte, 2022, p. 2014) que tanto os credores, quanto os devedores poderão contrair.

Todas essas características anteriormente indicadas fortalecem a aplicação prática da alienação fiduciária em garantia, tendo em vista que blindam o instituto de eventuais interventores externos e de ameaças econômicas advindas de débitos contraídos em favor de terceiros.

2.3.5 Finalidade

O contrato de alienação fiduciária em garantia possui, genuinamente, a intenção de fazer circular de forma célere e segura os créditos advindos do mercado imobiliário. Além do crescimento econômico proporcionado pela ampliação de circulação dos créditos imobiliários, o negócio fiduciário torna factível o acesso à casa própria, já que, diante da ausência de volumoso capital e de bens a oferecer em garantia, a utilização do imóvel como garantia é, por muitos, a única opção viável.

De outro lado, para o incentivo creditório seja eficaz e amplo, cumpre padronizar o método de contração. Por isso, faz-se de suma importância o tratamento legislativo comum, amplo e seguro para que o crédito circule de forma célere e sem distinção, sendo acessível a

todos os mercados possíveis. A partir daí, o sistema de créditos circulará de forma volumosa e efetiva, como bem ressalta o autor Melhim Namem Chalhub:

Desta forma, visando impulsionar o novo sistema de financiamento, o legislador indicou como paradigma da padronização operacional do mercado imobiliário condições de operacionalização já existentes e vinculadas ao mercado financeiro. São elas as dos incisos I a IV, a saber: **(1º) o reajuste monetário, (2º) a livre pactuação dos juros, (3º) a capitalização dos juros e (4º) a contratação de seguros obrigatórios** (Chalhub, 2023, p. 217)

Em vista disso, a ampliação da circulação dos créditos no sistema imobiliário exige uma atuação conjunta dos legisladores e dos agentes atuantes no mercado. Inicialmente, a padronização dos créditos aplicava-se, exclusivamente, ao rito operacional, porém para que houvesse impactos maiores, por meio da atenção aos métodos de garantia dos negócios, como bem ressalta o autor Melhim Namem Chalhub:

A padronização dos negócios imobiliários, entretanto, não se restringe apenas às suas condições operacionais, previstas no art. 5º da Lei do SFI e no art. 46 da Lei 10.931/2004, mas vão além, e estão contempladas também nos seus arts. 17 e 22 da Lei 9.514/1997, que dizem respeito às garantias utilizáveis no mercado e especificamente à garantia fiduciária. (Chalhub, 2023, p. 219)

Diante do que foi explorado, conclui-se que o contrato de alienação fiduciária é um verdadeiro atrativo ao sistema de créditos imobiliários, não só pela regulamentação clara e segura, mas também por sua acessibilidade. Por isso, essa modalidade contratual atrai créditos e, conseqüentemente, permite o financiamento pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e garante o acesso, por diversas famílias, à casa própria, consolidando o direito social à moradia garantido pela Constituição da República Federativa do Brasil (Belmonte, 2022, p. 235).

III.IMPACTOS DA LEI 14.711/23 NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

IV.

O marco legal das garantias, também chamado da lei das garantias, foi regulamentado pela lei nº 14.711/23 (Brasil, 2023) que foi elaborada com o intuito de incentivar e ampliar a circulação de créditos a partir do fortalecimento das garantias reais (Oliveira, 2023, p. 6). O fortalecimento das garantias permite que o credor reconheça, no mercado brasileiro, cenário de

confiança e segurança para executar eventuais dívidas. Diante disso, a lei em análise tem o intuito de transformar o cenário anterior de morosidade e insegurança, em um contexto seguro e consistente.

A Lei nº 14.711/23 (Brasil, 2023) traz a proposta de regenerar as garantias reais no Brasil, especialmente no que tange à execução. O renascimento proposto alcança, em especial, a hipoteca e a alienação fiduciária em garantia. No entanto, ela também traz institutos que prometem, além de facilitar a circulação do crédito, investem segurança e praticidade ao credor, como exemplo tem-se o caso do agente de garantias - art. 853-A, Código Civil (Brasil, 2023)

Ao pensar sobre garantia real no sistema jurídico brasileiro atual é, praticamente, automático a sua referência a alienação fiduciária em garantia, já que ela representa o principal método garantidor e, ademais, é responsável pelo movimento massivo da propriedade imobiliária. Inclusive, em virtude do alto índice de utilização da alienação fiduciária em garantia, essa garantia real representa mais de 70% do movimento de títulos nos registros de imóveis do Brasil (Siqueira; Penchel, 2022, p. 16).

Perante ocupação de notória posição no ordenamento brasileiro, além de sua considerável importância social, este trabalho versará, especialmente, sobre as modificações atribuídas à alienação fiduciária em garantia de bem imóvel. A análise se concentrará especialmente nas novidades legislativas e nos seus possíveis impactos futuros. Porém, em alguns momentos, serão feitas ressalvas acerca de entendimentos doutrinários que já indicavam o direcionamento ao status legislativo atual.

4.1 extensão da garantia

A lei nº 14.711/23 (Brasil, 2023), mediante alterações promovidas na lei nº 13.476/17 (Brasil, 2017), inseriu expressa permissibilidade de extensão da garantia da alienação fiduciária de bem imóvel em relação a novas dívidas, desde que cumpridos alguns requisitos. Essa nova alternativa é chamada, pela doutrina, de ato de extensão, de compartilhamento, de recarregamento, de refil (Oliveira, 2023, p. 28).

De forma inicial, o instituto em análise pode ser compreendido como uma novação, porém não é o caso. A novação, como conceituada pelo Código Civil (Brasil, 2002) em seu art.

360 é um dos meios de extinção da obrigação sem que haja o pagamento e se materializa através de algumas formas: contração de nova dívida, pelo devedor, para extinguir e substituir a dívida anterior do devedor; sucessão de um novo devedor, pelo antigo, ficando este quite com o credor; e a substituição de um novo credor, em virtude de uma obrigação nova, ficando o devedor quite com este. Em vista disso, confere-se que o recarregamento não possui qualquer correspondência com o instituto da novação, tendo em vista que não há extinção da obrigação, há, exclusivamente, a ampliação da garantia real oferecida no ato de celebração contratual.

A possibilidade de refil da garantia não é abrangida por todo e qualquer negócio, a lei exige o cumprimento de alguns requisitos para sua aplicabilidade. De forma inicial, a exigência de requisitos pode transparecer a burocratização do sistema de ampliação da garantia. No entanto, eles são fundamentais para que, além de possibilitar aumento crescente no fluxo de circulação de créditos imobiliários, haja a perpetuação segura da garantia.

A lei indica os seguintes requisitos (art. 9º-A, lei nº 13.476/17): unicidade do credor, respeito ao prazo limite da dívida originária, respeito ao valor da dívida originária e aplicação restrita ao Sistema Financeiro de Habitação e a operações com Empresas Simples de Crédito. A exigência desses pré-requisitos, não só dá segurança a ampliação da garantia, como também obriga conexão com a obrigação originária, o que afasta o refil da natureza de aditivo contratual.

A extensão da garantia, cujo objeto é o mesmo imóvel permite a ampliação do acesso a novos créditos, mediante a utilização de todo corpo econômico imobiliário disponível:

Inspirado no direito francês, o recarregamento da garantia real consiste **em facilitar, do ponto de vista registral**, a formalização de **novas operações de crédito** entre as mesmas partes aproveitando-se de um imóvel que já havia sido oferecido em garantia. Consiste em estender a hipoteca ou a alienação fiduciária em garantia sobre um determinado imóvel para garantir novas obrigações perante o mesmo credor (art. 1.487-A, *caput*, do CC; e art. 9º-A, I, da Lei nº 9.514/1997) **A ideia é facilitar o aproveitamento do “capital morto”**. (Oliveira, 2023, p. 22 – grifo nosso)

A partir dessa nova disposição, um imóvel de vultuoso valor econômico poderá ser explorado em sua totalidade, não se restringindo a exclusivamente o valor da dívida ainda pendente. Ademais, caso a dívida inicial contratada corresponda à totalidade do imóvel e com o decorrer dos anos, o devedor for diminuindo o valor o débito, o montante correspondente ao

débito reduzido poderá ser objeto de aquisição de um novo crédito, ou seja, haverá o refil da dívida.

A extensão da garantia além de possuir todas as vantagens já anteriormente indicadas, permite a efetivação e legalização do instituto de forma célere e barata, por meio do simples ato de averbação, nos termos do art. 167, II, 37 da Lei de Registros Públicos (Brasil, 1973) e o art. 9º-B da Lei 13.476/17 (Brasil, 2017). A possibilidade de averbação do recarregamento dessa garantia concretiza o ideal de publicidade e traz segurança à transmissão da propriedade, diante da concentração de todos os atos referentes ao imóvel no fôlio real. Na mesma esteira de segurança e publicidade, o ato de averbação deve indicar completude e identificar de forma pormenorizada o ato. Isso tudo está em consonância com “o princípio da especialidade subjetiva, objetiva e do fato jurídico” (Oliveira, 2023, p. 31).

O recarregamento da garantia tem o intuito exclusivo de baratear e popularizar a ampliação da circulação de créditos imobiliários. Porém, para que o instituto se concretize de forma segura, a existência de eventual direito contraditório na matrícula impede a realização da averbação (Oliveira, 2023, p. 26).

Outro ponto que amplia a segurança do instituto do refil da garantia real é a necessidade de identidade do credor, seja no ato de averbação da extensão, seja no fôlio real em geral. É completamente proibido estender a garantia real da alienação fiduciária a um novo credor (Oliveira, 2023, p. 24) e/ou realizar o recarregamento quando já haja, na matrícula, outra garantia real (Oliveira, 2023, p. 27).

Agora, cumpre ressaltar e detalhar os demais requisitos. A exigência de respeito ao limite máximo da dívida e do prazo originário demonstra a cautela dúplice do legislador, de um lado o devedor não se obrigará além do limite pactuado inicialmente e de outro lado o credor terá garantia até onde poderá ser fornecido o crédito. O autor Carlos Elias (Oliveira, 2023, p. 28) expressa esse requisito através da metáfora do refil do copo de refrigerante, que, após beber determinada quantidade de refrigerante, poderá ser enchido até o tamanho máximo do copo.

Como já indicado anteriormente, a previsão da extensão da dívida do contrato de alienação fiduciária em garantia foi incluída na Lei nº 13.476/17 (Brasil, 2017) que regulamenta o tema da operação de crédito oriundas de contratos guarda-chuva de abertura de crédito

(Oliveira, 2023, p. 21). Assim, há crítica doutrinária relevante acerca da aplicabilidade exclusiva do recarregamento da garantia em real aos contratos abarcados pela lei citada. No entanto, o próprio teor da alteração, art. 9º-A, II (Brasil, 2017), contém a palavra imóvel, o que indica, portanto, sua aplicação aos contratos que versem sobre garantias imobiliárias em geral na alienação fiduciária acerca de construção ou aquisição de imóveis (Oliveira, 2023, p 22).

Um dos pontos que merece destaque acerca da efetivação do refil ou recarregamento da garantia real é a possibilidade de ser efetivada por meio de instrumento público ou particular, conforme disposição do art. 9º-B, §§ 2º e 3º da Lei nº 13.476/17 (Brasil, 2017). Em vista disso, a nova modalidade de ampliação de crédito é mais acessível e barata, o que incentiva a sua disseminação pelo mercado imobiliário em geral. Nesse contexto, o doutrinador Carlos Elias indica os motivos da inexigência de forma pública e sustenta a conservação de segurança do negócio:

O motivo dessa dispensa de maiores formalidades é que o legislador entende haver pouco risco de fraude pelo fato de esse instituto só poder ser empregado por entidades sujeitas a certo controle por parte do Poder Público, como as instituições financeiras e as Empresas Simples de Crédito (que precisam estar vinculadas a entidades registradoras autorizadas pelo Banco Central ou pela CVM, conforme art. 5º, § 3º, da Lei Complementar nº 167/2019). (Oliveira, 2023, p. 31)

Por fim, confere-se que o recarregamento da garantia real fornecida em contrato de alienação fiduciária promete incentivar, ainda mais, a adoção dessa espécie contratual como meio de aquisição de imóveis, com especial destaque à moradia familiar. Apesar de ainda não haver demonstração dos efeitos dessa nova modalidade, as perspectivas de ampliação de crédito do mercado imobiliário são promissoras.

4.2 propriedade superveniente

A possibilidade de realização de uma nova alienação fiduciária, com identidade de garantia real, era vista de forma polêmica pela doutrina. De um lado, defendia-se a vedação da instituição da alienação fiduciária em garantia de 2º grau, diante da ausência de segurança ao credor e da, até então, falta de tratamento normativo (Siqueira, Penchel, 2022, p. 21). De outro lado, sustentava-se a plena possibilidade de realização da alienação fiduciária em garantia de

2º grau, em razão da eficácia da garantia fiduciária ser condicionada à aquisição da propriedade superveniente pelo devedor, com fundamento nos artigos 1.361, §3º e 1.420, §1º do Código Civil (Brasil, 2002), diz o autor Melhim Namem Chalub:

Assim, a alienação fiduciária de imóvel já anteriormente alienado fiduciariamente (isto é, que não se encontra no patrimônio do devedor-alienante), só terá eficácia após verificada a condição suspensiva que enseja a aquisição da propriedade por parte do devedor-fiduciante, com a averbação, no Registro de Imóveis, do “termo de quitação” da dívida garantida pela propriedade fiduciária anteriormente constituída. Nesse momento surge a propriedade superveniente a que aludem as disposições do Código Civil acima referidas e, em consequência, torna-se eficaz a nova garantia fiduciária. (Chalhub, 2023, p.206)

Nesse contexto, parcela da doutrina já previa a possibilidade da alienação fiduciária de propriedade superveniente, porém com eficácia condicionada à efetiva consolidação da propriedade, o que encontra idêntica correspondência com o atual quadro legislativo.

Antes da edição da Lei nº 14.711/23 (Brasil, 2023), a medida provisória nº 992/20 já indicava o comportamento legislativo em direção da possibilidade de constituição de novas alienações fiduciárias com idênticos credor e garantia real, porém ela caducou. A doutrina já refletia que a edição da medida provisória apontava que “possivelmente no futuro (talvez não muito distante) veremos a regulamentação desta possibilidade de forma permanente” (Siqueira; Penchel, 2022, p 21).

A alienação fiduciária de propriedade superveniente permite que, diante da prévia existência de um negócio fiduciário acerca de um imóvel, haja a celebração de um novo contrato de alienação fiduciária em relação ao mesmo imóvel. O maior impasse teórico e prático desse instituto reside na ausência de titularidade da propriedade pelo devedor, já que a possui em caráter resolúvel. Assim, surge o questionamento: como ele poderá dispor de algo que não é seu? Para responder este quesito, a doutrina defende que “ocorrerá a pós-eficacização do ato jurídico” (Oliveira, 2023, p. 12).

O autor Carlos Elias (Oliveira, 2023, p. 10) explica de forma clara o meio de funcionamento da alienação fiduciária de propriedade superveniente a partir do seguinte esquema lógico:

(1) o credor fiduciário de primeiro grau é titular do direito real de propriedade sujeito à condição resolutiva consistente no adimplemento

da respectiva dívida; e (2) os credores fiduciários de segundo ou mais graus serão titulares de um direito real de propriedade sujeito a duas condições: **(i) a condição resolutiva consistente no adimplemento da respectiva dívida garantida; e (ii) a condição suspensiva consistente na extinção da propriedade fiduciária de grau inferior.** (Oliveira, 2023, p. 10 – grifo nosso)

Portando, como o próprio nome denuncia, o instituto apenas se tornará eficaz com a consolidação superveniente da propriedade em nome do devedor. No entanto, até esse momento, poderá constar na matrícula diversas alienações fiduciárias celebradas, porém a eficácia será restrita ao primeiro contrato. Após a quitação do primeiro contrato vigente, o segundo será eficaz e terá prioridade e assim sucessivamente, conforme indica o art. 22 da lei nº 9.514/97 (Brasil, 1997). Por isso, a titulação do instituto como alienação fiduciária em 2º grau não encontra correspondência com sua natureza, já que para que algo exista em segundo grau pressupõe que tanto a primeira, quanto a segunda permanecem válidas e eficazes, em conjunto.

Diante do contexto outrora apresentado surge dúvidas acerca do procedimento de execução, tendo em vista que há diversos contratos na matrícula, porém apenas um deles possui eficácia. A resposta dada pelo legislador se demonstra adequada aos princípios negociais e à segurança jurídica. Para a lei nº 9.514/97 (Brasil, 1997), nos art. 26 e art. 26-A, a execução extrajudicial da garantia ocorrerá de forma idêntica à forma já prevista anteriormente, porém com a ressalva de que eventual saldo positivo na venda do imóvel deverá ser repassado aos demais credores. Assim, o autor Carlos Elias afirma que a lei nº 14.711/23 não gerou ônus burocrático ao credor, tendo em vista que apenas exigiu eventual disponibilização de valores excedentes (Oliveira, 2023, p. 12) que possam ser descontados dos débitos remanescentes.

Por fim, cumpre indicar que há expressa previsão legal (art. 22, §5º, Lei nº 9.514/97) para que, caso seja de interesse de algum credor fiduciário, este poderá quitar a dívida dos credores anteriores e, a partir disso, ele se sub-rogará no local dele e, portanto, terá preferência no recebimento dos valores advindos da venda após a execução.

4.3 Questões relevantes

O marco legal das garantias (Brasil, 2023) insere na seara contratual de circulação de créditos imobiliários uma gama de novas possibilidades. Como já expresse anteriormente, as novas possibilidades prometem popularizar, ainda mais, o acesso ao crédito imobiliário, diante de garantias ao credor e de novas possibilidades ao devedor. No entanto, para que as vantagens demonstrem efetivos resultados, as alterações devem vir, não com novas perspectivas negociais, mas também com segurança. Tendo isso em vista, cumpre ressaltar algumas situações em que há conexão entre a segurança e as novas possibilidades negociais.

A realidade fática anterior à Lei nº 14.711/23 (Brasil, 2023) dos contratos de alienação fiduciária já indicava o comportamento da autonomia privada em inserir, nos instrumentos contratuais, a cláusula *cross default*. Ela determina que, diante do inadimplemento de uma parcela do contrato, haverá o vencimento antecipado das demais. As alterações promovidas pela citada lei indicam previsão legislativa expressa (art. 22, §6º, Lei 9.514/97) da possibilidade de inclusão desta cláusula contratual nos contratos de extensão da alienação fiduciária. A sua inserção demonstra fornecimento de garantia e segurança ao credor e, de outro lado, resguarda os direitos do devedor que só poderá ser executado pela integralidade de valores ainda pendentes, diante de previsão contratual expressa (art. 9º-B, §1º, IV, Lei nº 13.476/17), além disso, de indicação expressa na notificação para a purgação da mora em eventual execução extrajudicial (art. 9º-D, §2º, Lei nº 13.476/17).

Cumpre, agora, distinguir a aplicabilidade da cláusula *cross default* nos casos de extensão da garantia real e da alienação fiduciária de propriedade superveniente. Neste caso, a aplicação do *cross default* não ocasiona muitas dúvidas e impasses práticos, tendo em vista que há, de fato, autonomia entre os diversos contratos celebrados e averbados na matrícula. Portanto, cada relação contratual singular terá aplicação do vencimento antecipado das parcelas daquele contrato exclusivo. Porém, naquele caso, diante da extensão da garantia real, poder-se-ia provocar alguma confusão prática diante do vencimento antecipado no contrato global, já com o aditivo, ou da extensão realizada. Nesse ínterim, o doutrinador Carlos Elias (Oliveira, 2023, p. 32) ressalta que o devedor tem direito de imputar o pagamento, assim, ao pagar a dívida, ele indicará expressamente a que débito se refere e, após, “a dívida será desplugada da

garantia real por ter sido extinta” (Oliveira, 2023, p. 32). Portanto, ainda que existentes vários contratos com idêntica garantia real, o devedor poderá indicar a qual débito se refere o pagamento, o que o protege de eventual vencimento antecipados das extensões.

Por fim, é evidente que a imensa maioria dos contratos de alienação fiduciária em garantia tem como credor instituições financeiras, apesar de admitir-se no ordenamento outras configurações subjetivas (Chalhub, 2023, p. 209). Diante dessa configuração das partes, a Lei 9.514/97 (Brasil, 1997) prevê, como incentivo aos credores, possibilidade de execução extrajudicial do devedor inadimplente, por meio de notificação e realização de leilão para venda do imóvel dado em garantia. No entanto, é fundamental ressaltar que, apesar da execução ser ponto crucial para permitir o investimento e a ampliação dos financiamentos, o rito executório não deve ser irrestrito e desumano.

Em vista disso, o próprio art. 26-A, §4º da lei anteriormente citada (Brasil, 1997) dispõe que, nos casos de financiamentos utilizados para a aquisição de imóvel residencial, diante da realização de segundo leilão sem que haja cumprimento do valor referencial mínimo, a dívida será considerada quitada e o credor obterá a propriedade do imóvel disponível. Essa garantia dada ao devedor é chamada de *no negative equity guarantee* e é caracterizada pela ausência de responsabilidade em relação ao débito além do valor obtido pela excussão do imóvel (Oliveira, 2023, p. 34). Tudo isso protege o devedor de eventual execução infinita e além do próprio objeto que gerou a dívida.

Portanto, as prerrogativas de proteção e de informação do devedor já citadas neste trabalho apontam que o contrato de alienação fiduciária em garantia possui manifesta função social, especialmente no que tange à aquisição da casa própria de forma equilibrada e responsável financeiramente. As alterações promovidas pela Lei nº 14.711/23 (Brasil, 2023) permitirão não só ampliação dos créditos imobiliários disponíveis no mercado, como também os devedores se sentem seguros e informados das negociações e das condições contratuais. E, por meio disso, a casa própria se torna realidade.

V. A FUNÇÃO SOCIAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

A propriedade, quando analisada sob o espectro da legislação brasileira, possui dois enfoques: de um lado, o tratamento constitucional como direito fundamental - art. 5º, XXII, CF (Brasil, 1988); de outro, o tratamento da lei civil como direito real - art. 1.225, I, CC (Brasil, 2002). O tratamento dúplice do tema, por si só, denuncia o amplo espaço de influência social do assunto, já que ao passo que envolve a relação privada de alguém com seu próprio patrimônio, exige, também, uma compreensão e uma responsabilidade social e coletiva.

A proteção de diplomas normativos diversos indica o especial posto social ocupado pela propriedade. Ela não é compreendida, exclusivamente, como um acréscimo patrimonial. O seu conceito e aplicação vão além e alcançam a efetiva concretização de direitos através da aquisição da casa própria e moradia digna.

Dentro desse espectro coletivo e social, a propriedade se desvincula do sentido frio e literal da lei e designa o efetivo acesso à dignidade, especialmente materializado na aquisição da casa própria. Esta permite que a propriedade supere o viés, exclusivamente, patrimonial e alcance o viés social, já que o acesso à moradia é constituído de forma permanente e segura, distante das inseguranças provocadas por aluguéis e outras categorias de materialização da moradia. Assim, a propriedade adquire contornos sociais e coletivos.

A Constituição previu o direito à moradia como direito social apenas em 2000, após edição da emenda constitucional nº 26 (Lenza, 2023, p. 646). No entanto, o autor Pedro Lenza entende que, apesar da ausência de previsão expressa, outros dispositivos do texto constitucional indicavam a tendência do constituinte em indicar o direito à moradia como direito social:

Também, partindo da ideia de dignidade da pessoa humana (art. 1.º, III), direito à intimidade e à privacidade (art. 5.º, X) e de ser a casa asilo inviolável (art. 5.º, XI), não há dúvida de que o direito à moradia busca consagrar o direito à habitação digna e adequada, tanto é assim que o art. 23, X, estabelece ser atribuição de todos os entes federativos combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos. (Lenza, 2023, p. 646)

Apesar da penumbra normativa inicial, o direito à moradia é pacificamente reconhecido, hoje, como um direito social. Inclusive, parcela da doutrina compreende que ele é, inclusive, um direito personalíssimo no que tange ao exercício da dignidade humana e às condições de desenvolvimento da personalidade (Sarlet; Marinoni; Mitidiero, 2023, p. 312). Essa conexão do direito à moradia como condição essencial de concretização da dignidade corrobora com o desenvolvimento e com a ampliação do incentivo creditório proporcionado pelo contrato de alienação fiduciária em garantia, tendo em vista que é apenas por meio do financiamento garantido por alienação fiduciária que muitas pessoas conseguem ter acesso efetivo à casa própria no Brasil, concretizando, de forma estável, o direito à moradia.

O direito à moradia, assim como outros direitos sociais, possui dimensão dúplice: a positiva e a negativa. A primeira refere-se à atuação efetiva do Estado para o fornecimento de moradia digna, seja através de programas sociais, seja através de incentivos para a aquisição da casa própria. A segunda indica a abstenção de determinadas atitudes estatais e privadas que possam, eventualmente, ameaçar o pleno exercício do direito de forma ampla e digna (Sarlet; Marinoni; Mitidiero, 2023, p. 313). O fomento de créditos com escopo da aquisição da casa própria espelha ambas as dimensões do direito à moradia. A positiva é concretizada através do comportamento legislativo de regulamentar o contrato de alienação fiduciária (Lei 9.514/97), o que confere segurança jurídica ao desenvolvimento do instituto e, também, através da criação e participação em diversos programas sociais de incentivo e facilitação de aquisição a crédito que torne acessível a concretização do direito à moradia, como o programa Minha Casa, Minha Vida (Lei 14.620/23). A negativa, por sua vez, resta demonstrada por meio, também, dos diplomas normativos anteriormente citados, tendo em vista que eles impõem limites e indicam parâmetros para que as instituições privadas e públicas atuem de forma adequada e controlada nas concessões de financiamentos na celebração do contrato de alienação fiduciária em garantia.

Dentro dessa perspectiva de comportamento legislativo, o problema de acesso à moradia digna no Brasil tornou-se grave e requisitou ações ativas dos legisladores. Entre os diplomas legislativos produzidos, ocupam especial destaque a Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e a Lei nº 13.465/17. Esta possui o enfoque de regularizar os centros urbanos ocupados de forma

irregular, com o intuito de garantir, efetivamente, o direito à moradia social e adequada urbanamente - art. 10, IV, Lei nº 13.465/17 (Brasil, 2017). Aquela possui o intuito de regulamentar o Meio Ambiente Artificial de forma que a Cidade se transforme em um conjunto harmônico instrumental da dignidade, da sociabilidade e da coletividade das cidades. A moradia, na ótica do Estatuto da Cidade, deve ser compreendida como um direito a um local de conforto e de intimidade (Fiorillo; Ferreira, 2019, p. 99-100). Em vista disso, o citado diploma normativo indica vários artifícios que permitem a concretização do direito à moradia, tais quais:

[...] o Estatuto da Cidade é rico em instrumentos que objetivam a realização prática do direito à moradia, destacando-se os seguintes: (a) operações urbanas consorciadas, em que **Poder Público e particulares atuam de forma conjunta, “com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental”**; (b) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), cujo conteúdo mínimo é previsto pelo art. 37 da Lei, que tem por meta **verificar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade que se pretenda implementar sobre a qualidade de vida** da população residente na área e nas proximidades, ficando à disposição para consulta de qualquer interessado junto ao órgão municipal competente; (c) **usucapião coletivo das áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda** e nas quais não seja possível a individualização dos terrenos, sendo declarada judicialmente e constituindo, a partir de então, condomínio indivisível, com estabelecimento da propriedade de uma fração para cada indivíduo. (Sarlet; Marinoni; Mitidiero, 2023, p. 315 – grifo nosso)

Dentro dessa seara, a alienação fiduciária em garantia representa, atualmente, a união dos dois direitos anteriormente indicados: a propriedade e a moradia, pois, através do financiamento, o sonho de moradia é concretizado através da aquisição da propriedade. Esse fato permite que os direitos se tornem ainda mais robustos e efetivos.

Portanto, a potencialidade do negócio jurídico de alienação fiduciária em garantia de concretizar o acesso à moradia por meio da disposição de créditos imobiliários acessíveis deve ser compreendida com um critério de efetivação da dignidade humana.

5.1 SISTEMA BRASILEIRO DE GARANTIAS

Atualmente, o sistema de garantias é orientado pelo princípio da patrimonialidade. Ele determina que o patrimônio de devedor é responsável pelas dívidas. No entanto, a história

demonstra que, muitas vezes, a própria pessoa era o objeto de responsabilidade dos débitos e a sua escravidão era o instrumento utilizado como garantia (Oliveira, 2024, p. 1170). Felizmente, esta fase obscura está superada e, hoje, até a própria patrimonialidade está mitigada em função da garantia ao mínimo existencial, a exemplo a impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90).

Os direitos reais tratados no Título II do Livro III do Código Civil Brasileiro (Brasil, 2002) são subdivididos em duas grandes categorias: os direitos reais de coisa própria e os direitos reais de coisa alheia. Dentre esses últimos, a doutrina os subdivide em direitos reais de aquisição, de gozo e de garantia. Esta última subdivisão possui especial destaque no sistema de aquisição de imóveis e de circulação de créditos, tendo em vista que a garantia oferecida no negócio é fator determinante na atratividade ao credor.

Diante disso, as principais modalidades de garantia presentes no Código Civil são: o penhor, a hipoteca e a anticrese. Fora do rol dos direitos reais é possível encontrar algumas outras garantias, como a propriedade fiduciária (art. 1.361, CC) que a doutrina enquadra não como um direito real de garantia, mas como um direito real em garantia, tendo em vista que se utiliza de uma variação de um direito real já existente que é a propriedade para que seja construído a garantia (Oliveira; Costa-Neto, 2023, p. 1.176).

5.2 DA FRAGILIDADE da garantias

As garantias tradicionalmente previstas na legislação podem atingir coisas ou pessoas. A primeira origina as garantias reais e a segunda as garantias fidejussórias (Oliveira; Costa-Neto, 2023, p. 1.176). Esse trabalho, tendo em vista seu enfoque na circulação de crédito imobiliário, se concentrará no estudo das garantias reais, pois elas perseguem a coisa.

As garantias reais, como o próprio nome denuncia, possuem a capacidade de acompanhar e seguir o bem oferecido em garantia. Em vista disso, elas são compreendidas como um legítimo artifício que oferece segurança e, até certo ponto, elas realmente garantem determinada segurança. Porém, os créditos com garantias reais foram demasiadamente prejudicados em razão da possibilidade de execução de créditos trabalhistas e fiscais acerca de um patrimônio, ainda que já gravado com ônus real. Diante disso, o crédito trabalhista ocupa

local privilegiado no concurso de credores, o crédito fiscal está em segundo lugar e, em terceiro, está o crédito com garantia real (Oliveira; Costa-Neto, 2023, p. 1.173). Cumpre ressaltar que a fila de prioridades na execução de créditos não exige que o devedor esteja em falência ou em insolvência civil, a regra concursal poderá ser aplicada em qualquer momento anterior (Oliveira; Costa-Neto, 2023, p. 1.173). Em razão disso, a celebração de um negócio, cuja garantia oferecida é real não garante que o credor, em eventual inadimplência, realize a efetiva excussão. Por isso, a oferta de créditos garantidos de forma real decresceu de forma significativa, o que, indiretamente, prejudicou o acesso à casa própria pela grande maioria da população.

Além disso, as garantias reais, por mais que afetem o bem, não retiram o bem do patrimônio do devedor. A coisa oferecida em garantia será apenas gravada, mas não será retirada da esfera patrimonial do devedor. Em vista disso, eventual falência ou recuperação que o devedor enfrente, eventualmente, o bem dado em garantia será incluído no concurso e será executado. Isso tudo expõe a vulnerabilidade das garantias reais.

Sendo assim, a fragilidade das garantias reais provoca impactos nefastos na circulação de créditos imobiliários, dentre as quais podem ser citadas: a insegurança de injeção creditória no mercado e o aumento do custo de acesso a crédito, diante do alto risco da falha das garantias. Tudo isso dificulta, ainda mais, o acesso ao crédito para a aquisição da casa própria. Portanto, as garantias reais anteriormente expostas enfraquecem o mercado de circulação de créditos imobiliários.

Nesse ínterim, a concretização do direito à moradia, através da aquisição da propriedade, torna-se prejudicado, pois o financiamento torna-se ainda mais oneroso e, conseqüentemente, aqueles que não possuem elevada monta de capital não conseguem adquirir a casa própria. Diante disso, a melhor alternativa de acessibilidade à casa própria é o desenvolvimento de garantias não vulneráveis que incentivem a concessão de financiamentos pelas instituições financeiras.

5.3 fôlego econômico gerado pela alienação fiduciária em garantia

Como consequência do enfraquecimento do mercado de créditos imobiliários em razão da fragilidade as garantias reais, a alienação fiduciária em garantia surge como uma opção de incentivo e fôlego ao mercado. A modalidade de garantia indicada supera todos os impasses indicados anteriormente e traz à tona, segurança e praticidade num só ato.

Apesar da sua existência não ser recente, como já explicado no início deste trabalho, a alienação fiduciária em garantia ganha notoriedade e traz, atualmente, consideráveis resultados positivos no mercado, como bem esclarece os autores Carlos Elias e João Costa-Neto:

Nesse cenário de fragilidade do sistema de garantia reais, a alienação fiduciária em garantia – que é um direito real em garantia (e não de garantia), conforme se exporá mais à frente – desponta como um talentoso “drible” dado pelo legislador sobre a pretensa onipotência dos créditos tributários e trabalhistas. É que, por ela, **o credor passa a ser proprietário – ainda que resolúvel – do bem dado em garantia**, ao passo que o devedor só terá um direito real de aquisição. Daí se segue que, caso esse devedor venha a adquirir dívidas trabalhistas ou tributárias, só sobrarão aos trabalhadores ou ao Fisco buscar a penhora desse direito real de aquisição, mas nunca do próprio direito real de propriedade, pois este não pertence mais ao devedor: Fisco e trabalhadores não podem penhorar bens de terceiros. (Oliveira; Costa-Neto, 2023, p. 1173 – grifo nosso)

Em vista disso, a alienação fiduciária em garantia já demonstrou que possui o condão de efetivamente injetar créditos no mercado imobiliário e, com isso, concretiza o acesso à moradia e permite o fomento do mercado imobiliário. Atualmente, a doutrina jurídica especialista na matéria indica que a alienação fiduciária em garantia é o principal meio de aquisição da casa própria, o que corrobora, fortemente, com a concretização do direito à moradia (Siqueira; Penchel, 2022, p. 17).

A rotina imobiliária já indica, de forma pacífica e tranquila, o impacto demasiado provocado pela alienação fiduciária em garantia no acesso à moradia. No entanto, em razão das inúmeras transformações sociais, o sistema legislativo optou por transformar-se e promete, com a aplicação das mudanças inseridas, o alargamento da aplicação do instituto, o que fortalecerá, ainda mais, o contrato de alienação fiduciária em garantia.

As alterações promovidas pela Lei 14.711/23 permitem a ampliação da visão positiva do instituto através de duas vertentes: de um lado, o devedor possuirá acesso à totalidade da potência garantidora fornecida por seu bem imóvel e, de outro lado, o credor injetará ainda mais

créditos no mercado. Conclui-se que as alterações indicam vantagens, tanto para os credores, quanto para os devedores.

O marco legal das garantias (Brasil, 2023), promete incentivar a utilização do contrato de alienação fiduciária em garantia e, apesar de recém editada, seus novos dispositivos são indícios claros de incentivos ao credor e ao devedor, conforme será detalhado a seguir.

Primeiro, a possibilidade de extensão da garantia em relação ao mesmo contrato traz, especialmente, vários benefícios contratuais, dentre os quais podem ser citados: a majoração na aquisição de créditos e barateamento da extensão contratual.

Ao constituir um imóvel como garantia em contrato de alienação fiduciária, o bem torna-se afetado àquele fim. No entanto, o devedor ao comprometer-se em realizar pagamento parcelado da dívida, quita, ainda que parcialmente, o débito em apreço. Mas, apesar de já haver parte paga, o imóvel ainda se encontra, integralmente, vinculado ao débito. Em vista disso, a possibilidade de extensão da garantia permite que haja a utilização plena da garantia disponível, levando em consideração o valor amortizado (Oliveira, 2023, p. 22). Isso tudo permite o surgimento da perspectiva de um avanço ainda maior do instituto, já que a utilização do completo potencial do imóvel oferecido em garantia permite o maior acesso à crédito, o que favorece tanto o credor, quanto o devedor.

Ademais, a extensão da garantia, após regulamentação da Lei 14.711/23, será realizada por ato de averbação (Oliveira, 2023, p. 22). A previsão do ingresso no Registro Imobiliário por meio de averbação tornou a extensão mais barata e, portanto, acessível. Anteriormente, a previsão de extensão da garantia contratual era celebração por meio de um novo instrumento contratual de alienação fiduciária, o que exige um ato de registro em sentido estrito e, consequentemente, possui maior custo de emolumentos.

Ambos os fatores indicados anteriormente incentivam a adoção da alienação fiduciária em garantia, já que as atualizações demonstram efetivação de interesses de ambas as classes: credores e devedores. Ao passo que os devedores poderão usufruir de sua garantia de uma forma completa, segura e simples, os credores aumentam a circulação de créditos e conservam a segurança e o rito especial da alienação fiduciária em garantia.

Em segundo lugar, na conjuntura da contratação do crédito, um dos pontos negociais de notória relevância é a garantia. Em vista disso, a opção eventual pela alienação fiduciária em garantia levará em conta eventuais vantagens que esse instituto garantidor dispõe. Dentro desse contexto, a propriedade fiduciária em garantia, quando comparada à hipoteca, possuía um ponto de desvantagem relevante: a hipoteca permite a sua constituição em segundo grau, ou seja, poderá haver duas hipotecas sobre o mesmo imóvel, conforme art. 1.476, CC (Brasil, 2002). Essa possibilidade não estava disponível à propriedade fiduciária. No entanto, após as inovações promovidas pela lei 14.711/23, tornou-se plenamente possível, no ordenamento jurídico brasileiro, a alienação fiduciária em segundo grau, também chamada de alienação fiduciária da propriedade superveniente ou de subalienações fiduciárias (Oliveira, 2023, p. 10).

A possibilidade de constituição de mais de uma alienação fiduciária em garantia, cujo objeto é o mesmo imóvel, traz outro importante incentivo à adoção desta garantia no mercado creditório em geral. Além de colocar a alienação fiduciária em patamar de efetivo destaque em relação à hipoteca, a possibilidade de realização de várias alienações fiduciárias em relação a um mesmo imóvel permite a circulação de créditos imobiliários de forma mais célere e ampla, já que um único bem poderá ser oferecido em garantia em relação a diversos contratos.

A existência de diversos credores em relação a um único imóvel não retira a celeridade e a segurança do procedimento executório tradicionalmente previsto na Lei nº 9.514/97 (Brasil, 1997). Haverá, de fato, uma execução concursal entre os credores indicados na matrícula (Oliveira, 2023, p. 14). Assim, os primeiros a celebrar o contrato terão prioridade na sua execução.

Apesar de incipiente, a nova possibilidade de celebração múltipla de contratos de alienação fiduciária promete incentivar a circulação de créditos, o que trará benefícios para ambos os polos da relação. De um lado, o devedor terá crédito disponível para a realização de projetos pessoais e profissionais diversos, sem que haja comprometimento de sua reserva financeira ou que exija quitação dos débitos já contratados. De outro lado, o credor, com especial destaque às instituições financeiras, ampliará o número de clientes e, conseqüentemente, obterá conquistas econômicas favoráveis.

Todas as hipóteses indicadas anteriormente se concentram, especialmente, na ampliação do fornecimento de crédito. No entanto, os avanços provocados pela Lei nº 14.711/23 (Brasil, 2023) não são restritas a isso. Ao passo que há, efetivamente, acréscimo da disponibilidade do crédito, o legislador garantia segurança jurídica e negocial a ambas as partes contratantes.

Nesse ínterim, além de estimular a disponibilização de créditos pelas instituições financiadoras, o parágrafo quarto art. 26-A da Lei 9.514/97 (Brasil, 1997) prevê que o devedor não poderá ser responsável pelo débito de forma desproporcional, logo o inadimplemento será contido pelo valor do imóvel dado em garantia. Caso haja superação dos valores, a dívida ficará quitada completamente pelo simples valor do imóvel e o credor suportará o prejuízo correspondente ao valor que foi além do valor (Oliveira, 2023, p. 34). Assim, a disponibilização do crédito no mercado não é feita de forma desarrazoada, mas há, de fato, responsabilidade contratual, especialmente em relação ao devedor. A garantia de que o débito não poderá ultrapassar o valor do imóvel em garantia viabiliza de forma justa e equilibrada o acesso à casa própria, tendo em vista que o devedor não será responsável por uma dívida infinita e além de sua própria finalidade que é, muitas vezes, a aquisição da casa própria.

Portanto, o contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel demonstra íntima relação com a efetivação do direito à moradia digna, através da aquisição da propriedade. Essa situação permite que o instituto contratual alcance sua efetiva função social. O acesso à propriedade através de financiamentos garante dignidade e acessibilidade, jamais vistos na história da propriedade privada brasileira. Após a popularidade deste instituto, o sistema de aquisição imobiliária se revolucionou e, a partir daí, o sonho da casa própria tornou-se realidade.

VI. CONCLUSÃO

Esse trabalho teve como objetivo analisar o negócio fiduciário à luz da sua função social, com destaque principal às mudanças provocadas pela Lei 14.711/23 (Brasil, 2023). O tema se conecta diretamente à realidade notarial e registral, já que o trabalho se concentrou,

especificamente, no contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel como corolário do acesso à propriedade e como garantia do direito fundamental à moradia.

A pesquisa bibliográfica possibilitou a análise holística do instituto: características fundamentais, origem histórica e retrospectiva legislativa no Brasil. Todo o estudo levou à conclusão de que o arranjo contratual existe há milênios e resiste até os dias atuais. Hoje, o tratamento legislativo garante segurança à relação contratual que antes era baseada, exclusivamente, na confiança entre as partes. Além disso, as normas brasileiras permitiram que fosse traçado um esqueleto do instituto para que a partir de conceitos, direitos e deveres, ele se desenvolvesse de forma robusta e estruturada.

A alienação fiduciária em garantia possui inúmeros espectros de atuação, especialmente no que tange ao financiamento. Este abrange inúmeras atividades econômicas, como atividade rural em geral, construção civil e, até mesmo, engajamento em pequenos negócios. Porém, um dos mercados que o contrato encontra especial destaque é o ramo imobiliário. Este trabalho demonstrou, através de pensamentos doutrinários e de análises legislativas, que a casa própria se torna acessível à parcela da população significativa através do contrato de alienação fiduciária em garantia. E, com intuito de compreender essa realidade do mercado imobiliário e da rotina cartorária, este estudo refletiu acerca das características e inovações trazidas pelo instrumento contratual que permitiu seus notórios avanço e consolidação.

O tratamento normativo dado pela Lei 9.514/97 (Brasil, 1997) da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel dá indícios de possíveis indicadores do avanço provocado pelo instituto. De um lado, os credores têm seu crédito garantido de forma segura e, diante do inadimplemento, a execução é célere e extrajudicial. De outro lado, os devedores acessam um montante considerável de crédito para a aquisição da casa própria sem sacrifícios econômicos irreparáveis e oferecem o próprio imóvel adquirido em garantia. Assim, o objeto originário da dívida é a própria garantia. Este fato, por si só, indica a popularidade do instituto, já que, muitas vezes, a casa própria é o único patrimônio que o cidadão possui.

Além das normas já postas, a Lei 14.711/23 (Brasil, 2023) traz uma série de novas disposições que irão, provavelmente, alavancar, ainda mais, a aplicação da alienação fiduciária em garantia na rotina imobiliária. A possibilidade de extensão da garantia, da utilização da

propriedade superveniente ensejarão, em breve, ampliação do acesso a créditos imobiliários, especialmente por dois fatores: o devedor poderá utilizar todo o montante garantidor disponível no imóvel como balizador da aquisição de créditos e, além disso, ele não se restringirá a um único contrato. O tratamento legislativo inovador importará incentivos, não só à aquisição da casa própria, como também em investimento adicionais, utilizando-a como garantia.

Cumprindo indicar que, apesar das alterações promovidas pelo marco legal das garantias se concentrarem em incentivos creditórios ao devedor, o credor irá conservar todas as regras já postas de execução, inclusive em relação à prioridade e à celeridade. Assim, há incentivo para a adoção das novas regras em ambos os lados da relação contratual, o que demonstra boas prospecções de ampliação da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel.

A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é, em síntese, o melhor dos dois mundos, já que satisfaz os interesses do credor e do devedor, de maneira equilibrada e justa. E, com isso, se consolida como o principal instrumento contratual de acesso à moradia digna, através da propriedade.

REFERÊNCIAS

BELMONTE, Luis Gustavo. *Alienação Fiduciária de Bem Imóvel na Serventia Extrajudicial*. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). **Regularização fundiária – Lei 13.465/17**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

BESSA, Mateus Castello Branco Almeida. **Alienação fiduciária de bem imóvel: questões processuais**. 2020. Dissertação (Mestrado em direito) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo: São Paulo, 2020.

BEVILÁQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Vol. 1. Atualizado por Achilles Bevilacqua. Rio de Janeiro: Editora Paulo de Azevedo LTDA, 1953.

_____; BRASIL. Código civil (1916). **Código civil dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1926. v. 5

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 de 5 outubro de 1988**. 1988. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 02 mai 2024.

_____. **Decreto-lei nº 911 de 1º de outubro de 1969.** Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728/65 e estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. 1969. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1965-1988/De10911.htm. Acesso em: 20 mai 2024.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Vade Mecum Tradicional.** 37. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024.

_____. **Lei nº 11.101 de 9 de fevereiro de 2006.** Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. 2006. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm. Acesso em: 20 mai 2024.

_____. **Lei nº 14.382** de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos e altera dispositivos da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 e a Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). 2002. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm. Acesso em: 02 mai 2024.

_____. **Lei nº 3.071** de 1º de janeiro de 1916. Dispõe sobre o Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. 1916. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1910-1919/lei-3071-1-janeiro-1916-397989-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 02 mai 2024.

_____. **Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965.** Dispõe sobre o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. 1965. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4728.htm. Acesso em 20 mai 2024.

_____. **Lei 14.620 de 13 de julho de 2023.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e altera vários diplomas legais. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm. Acesso em: 27 mai 2024.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Vade Mecum Tradicional.** 37. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024.

_____. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Vade Mecum Tradicional.** 37. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024.

_____. **Medida Provisória nº 2.160-25 de 23 de agosto de 2001.** Dispõe sobre a Cédula de Crédito Bancário e acresce dispositivo à Lei nº 4.728/65 para instituir a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito. 2001. Brasília, DF: Presidência da

República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/Antigas_2001/2160-25.htm. Acesso em: 20 mai 2024.

CHALUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: negócio fiduciário**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

_____; BRESOLIN, Umberto Bara. **A resolução por inadimplemento antecipado do preço e o contrato de venda e compra de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia**. Portal Migalhas. 2021. Brasília, DF. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/340777/inadimplemento-antecipado-e-o-contrato-de-venda-e-compra-de-imovel>. Acesso em: 02 mai 2024.

COLETI, Yeda Mansor; LIMA, Caio Almado. Alienação Fiduciária e seus contornos trazidos pela Lei 13.465/2017. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). **Regularização fundiária – Lei 13.465/17**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

DA CRUZ GUEDES, Gisela Sampaio; TERRA, Aline de Miranda Valverde. Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: possíveis soluções para as deficiências e insuficiências da disciplina legal. **Civilistica. com**, v. 4, n. 1, p. 1-22, 2015.

FIORILLO, Celso Antônio P.; FERREIRA, Renata M. **Estatuto da Cidade comentado: Lei n. 10.257/2001 – Lei do Meio Ambiente Artificial**. São Paulo: SRV Editora LTDA, 2019. E-book. ISBN 9788553613069. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553613069/>. Acesso em: 14 mai. 2024.

GONTIJO, Alexandre. **Algumas considerações acerca da Lei nº 9.514/97**. Migalhas. 2004. Brasília, DF. Disponível em: [Algumas considerações acerca da Lei nº 9.514/97 \(migalhas.com.br\)](https://www.migalhas.com.br). Acesso em: 02 mai 2024.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional. (Coleção esquematizado®)**. São Paulo: SRV Editora LTDA, 2023. E-book. ISBN 9786553624900. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624900/>. Acesso em: 14 mai. 2024.

LIMA, Marcelo Chiavassa de Mello Paula. Breves considerações sobre a importância da alienação fiduciária em garantia e a necessidade de uma nova interpretação do pacto comissório. **Civilistica. com**, v. 3, n. 1, p. 1-19, 2014.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado de Direito Notarial e Registral**. 4. ed. São Paulo: Livraria Freitas Bastos, 1960. E-book.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos – teoria e prática**. 11. ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2021.

MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado. Parte especial. Tomo III. **Negócios jurídicos. Representação. Conteúdo. Forma. Prova.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

NEGRATO, Gustavo Scudeler. **Alienação Fiduciária em garantia de bem imóvel: uma análise comparada.** (Dissertação de Mestrado em Direito), São Paulo: Pontifícia Universidade Católica, 2010.

NETTO, Nelson Rodrigues. **A evolução da alienação fiduciária em garantia.** 2021. Disponível em: A evolucao da alienao fiduciria em garantia (rodriguesnetto.com.br). Acesso em: 02 mai 2024.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. Lei das Garantias (Lei nº 14.711/2023): Uma Análise Detalhada. **Migalhas**, Distrito Federal, out. 23, Seção Migalhas Notariais e Registrais. Disponível em: TD nº 258, de 2019: O Princípio do Aviso Prévio a uma sanção no Direito Civil Brasileiro (migalhas.com.br). Acesso em: 27 abr. 2024.

_____; COSTA-NETO, João. **Direito Civil. Volume Único.** São Paulo: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559646654. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646654/>. Acesso em: 16 mai. 2024.

RIBEIRO, Letícia Maria. **A regularização fundiária urbana como instrumento de concretização do direito fundamental à moradia adequada e da função social da propriedade.** 2023. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Direito Imobiliário) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2023.

SARLET, Ingo; MARINONI, Luiz G.; MITIDIERO, Daniel. **Curso de direito constitucional.** São Paulo: SRV Editora LTDA, 2024. E-book. ISBN 9788553621163. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553621163/>. Acesso em: 14 mai. 2024.

SCHREIBER, Anderson; et.al. **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência.** Editora Forense. Rio de Janeiro, 2019

SEGALLA, Alessandro et al. **Alienação fiduciária de bem imóvel e outras garantias.** 2. ed. São Paulo: Editora Foco, 2021.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira; SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de (coord.); MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski (coord.); BACELAR, Pedro Ítalo da Costa (coord.). **Alienação Fiduciária atualizado conforme Lei 14.382/22.** 2. ed. Rio de Janeiro: COP Editora, 2022.

TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Pensar-Revista de Ciências Jurídicas**, v. 23, n. 3, 2018.

