Estratégia Concursos

Aula 00

TCE-TO (Técnico de Controle Externo - Direito) Legislação Civil Especial - 2021 (Pré-Edital)

Autor:
Paulo H M Sousa

20 de Abril de 2021

Sumário

Legislação Civil Especial no TCE-TO 2

Cronograma de aulas 6

Considerações iniciais 7

LEGISLAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS 9

1. Noções gerais 9

2. Certificação e securitização 10

3. Garantias 12

4. Alienação fiduciária imobiliária 14

A. Sujeitos 14

B. Objeto 15

C. Adimplemento 16

D. Inadimplemento 17

E. Alteração subjetiva do contrato 23

F. Reintegração de posse 24

5. Disposições gerais e finais 24

Legislação Pertinente 26

Jurisprudência Correlata 33

Jornadas de Direito Civil 37

Resumo 38

Considerações finais 43

Questões Comentadas 44

Lista de Questões 63

Gabarito 71

LEGISLAÇÃO CIVIL ESPECIAL NO TCE-TO

Iniciamos nosso **Curso de Legislação Civil Especial** em teoria e questões, voltado para o cargo de **Técnico de Controle Externo - Direito** do **Tribunal de Contas do Estado do Tocantins.**

O curso é uma reformulação extensa – atualização, revisão e ampliação – dos cursos que desenvolvo desde o ano de 2015. Desde então, acompanho as mais diversas provas, incluindo OAB, concursos públicos em geral, de nível médio e superior, e carreiras jurídicas. As alterações legislativas, jurisprudenciais e doutrinárias são acompanhadas de perto desde o início.

O acompanhamento das mudanças legislativas, jurisprudenciais e doutrinárias me permitiu, há bastante tempo, **compreender as necessidades de dois tipos de concurseiros, ao mesmo tempo: aquele que está iniciando seus estudos e aquele que está estudando já mais tempo.** Por isso, os conceitos serão expostos de forma didática, com explicação dos institutos jurídicos e resumos da jurisprudência, quando importantes para a prova.

Confira, a seguir, com mais detalhes, a minha **metodologia**, que integra a metodologia do Estratégia Concursos.

Metodologia

No entanto, **os livros eletrônicos do meu Curso têm um foco muito claro: os certames TCE-TO.** Especialmente o aluno já mais experimentado sabe que há decisões judiciais das mais diversas, doutrina que defende o que bem entende e interpretação legal plurívoca. Meu curso se atém àquilo que as bancas cobram na tríade "legislação, doutrina e jurisprudência", sem que opiniões minoritárias ou decisões divergentes sejam levadas em conta.

Isso tudo é para que você compreenda a metodologia de estudo do Curso. Diferentemente de manuais que se prestam a analisar esta ou aquela lei civil especial, o curso de desenvolve de maneira fluida, com linguagem de fácil assimilação. Como eu disse, **o fato de o curso ser didático não significa que ele é simplista.** Ao contrário, ao utilizar uma linguagem menos rebuscada eu consigo fazer mais com menos.

É comum que esses manuais acabem pecando por serem excessivamente técnicos, eis que em regra voltados para o profissional que procura soluções práticas bem específicas. O foco desse tipo de material não são, portanto, as provas de concurso. A minha e a sua opinião são irrelevantes para o examinador. Apenas em casos de divergência forte, em que não há clara perspectiva majoritária a respeito, é que opiniões relevam.

O aprofundamento e o refinamento teórico serão vistos quando necessários, indubitavelmente. **E não são poucos os temas da Legislação Civil Especial que exigirão uma leitura mais compassada e maior cuidado e reflexão**. Isso tudo, claro, sem perder a didática da exposição, sempre.

Por isso, **sempre que possível a aula contará com recursos para facilitar sua compreensão e memorização.** Abusarei de marcações, "corujinhas", esquemas, gráficos e tudo o mais que entendo ajudar você a, no dia da prova, lembrar dos numerosos detalhes que a Legislação Civil Especial tem.

Não à toa, **trarei o máximo de questões de treino possível**. Ao longo da aula, algumas delas já estarão comentadas, para que você já possa ir visualizando como aqueles temas aparecem nas provas. Ao final da aula, vem a bateria completa, com muitos exercícios para praticar. Nos temas preferidos dos examinadores, você verá mais exercícios; naqueles menos cobrados, menos questões, evidentemente. **Atente porque, em se tratando da Legislação Civil Especial, há alguns temas que são claramente preferidos pelos certames de alguns cargos e outros que acabam ficando *a latere*. Nem sempre a aula contará com uma bateria de exercícios extensa justamente por isso.**

Você verá que, inclusive, a quantidade de conteúdos teóricos varia muito de uma aula para a outra. Isso porque **eu tento trazer em cada aula uma lei ou tema específicos, salvo raras exceções, para evitar cindir os temas. Ou, tento seguir a regra "uma aula, uma lei"**, pelo que algumas aulas podem ser claramente mais curtas que outras.

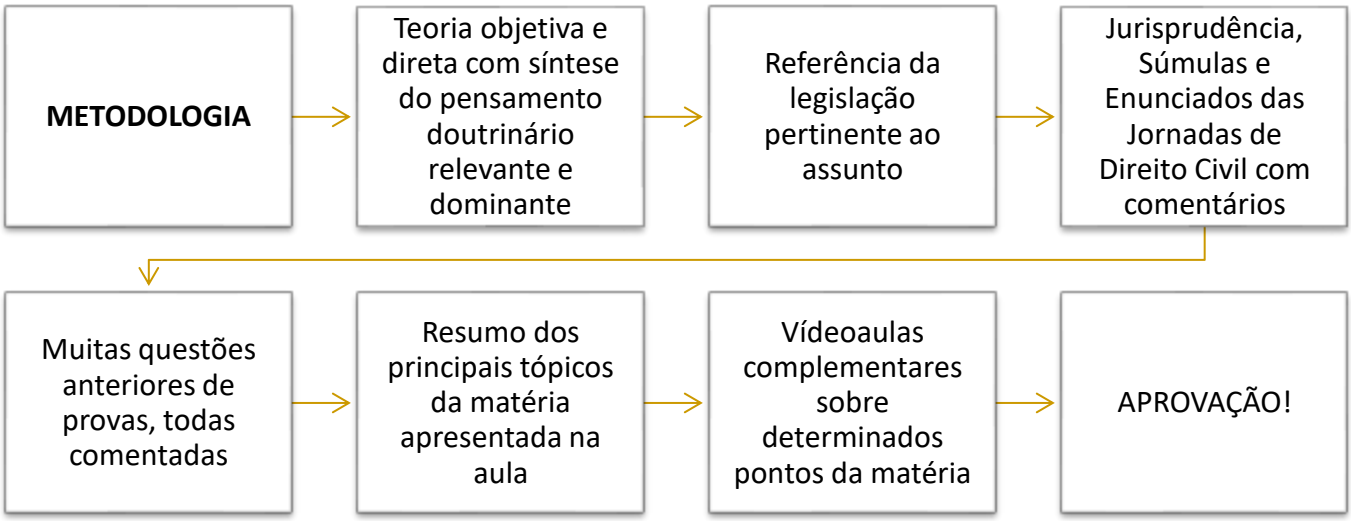
As questões serão todas comentadas, sem exceção, para que você entenda a razão pela qual esta ou aquela assertiva está incorreta ou correta. **Os comentários das questões serão, inclusive, exaustivos até. Eu faço questão de transcrever todos os dispositivos legais e julgados que sustentam aquela questão.** Mesmo que o artigo de lei seja óbvio ou a decisão conhecidíssima, você a verá transcrita nos comentários à questão. Acho salutar para sua compreensão e memorização que você se acostume não apenas com minha explicação a respeito, mas visualize "as palavras da lei" ou do julgado, sempre.

Além do manual eletrônico, escrito, o curso ainda conta com videoaulas para reforçar pontos que, por vezes, ficam mais claros ao ouvido que aos olhos. **É claro que as videoaulas não abrangem todo o conteúdo teórico, até porque isso seria contraproducente.** Sempre exemplifico com o professor que só lê *slide*; quando ele ainda está começando, você já terminou de ler.

O mesmo vale para o material escrito e as videoaulas; se elas fossem completas, você certamente só estudaria a Legislação Civil Especial para a sua prova, e nada mais. Não é esse nem o seu nem o meu objetivo, claro. Mesmo assim, **esse material, escrito e em vídeo, é o mais completo do mercado!**

Com essa estrutura de aula e com essa proposta de trabalho, eu tenho certeza que você terá uma **preparação completa**, de modo a dar a **segurança** e a **tranquilidade** que você precisa no dia da prova. **Com isso, você não precisará de nenhum outro material didático; esse material será suficiente, porque completo, abrangendo legislação, doutrina, jurisprudência, exercícios, resumos e vídeos. Tudo num único pacote!**

Assim, cada aula está estruturada no seguinte esquema mental:



Para deixar essa estrutura ainda mais clara, seguirei um padrão em todas as aulas, com a seguinte estrutura:

CONSIDERAÇÕES INICIAIS	• Observações sobre aulas passadas, eventuais ajustes e assuntos a serem estudados
AULA EXPOSITIVA	• Teoria, questões comentadas, esquemas e gráficos explicativos, legislação pertinente, doutrina e jurisprudência
LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA	• Observações quanto a elementos pontuais da legislação e análise da jurisprudência pertinente
ENUNCIADOS DAS JORNADAS DE DIREITO CIVIL	• Análise dos Enunciados das Jornadas do CJF relativos à aula, quando aplicáveis
RESUMO	• Ao final da aula, resumos sobre os principais tópicos da aula, para rememorar
CONSIDERAÇÕES FINAIS	• Dicas e sugestões de estudo e informações sobre a próxima aula.
BATERIA DE EXERCÍCIOS	• Questões "secas", sem comentários, para você treinar, o gabarito, para que você possa rever o conteúdo e as questões comentadas

Finalmente, destaco que um dos instrumentos mais relevantes para o estudo pelo material do Curso é o **contato direto e pessoal com o Professor**. Além das redes sociais, estou disponível no **fórum de dúvidas** do site do Estratégia, que é canal de contato mais rápido e direto que você terá comigo. Aluno meu não vai para

a prova com dúvida! Por vezes, ao ler o material surgem incompreensões, dúvidas, curiosidades; nesses casos, basta me escrever. Assim que possível, eu respondo a todas as dúvidas. É notável a evolução dos alunos que levam a sério essa metodologia.

Apresentação pessoal

Falando em contato comigo, fica uma breve apresentação pessoal. Se você ainda não sabe, meu nome é Paulo H M Sousa. **Tenho Graduação, Mestrado e Doutorado em Direito pela Universidade Federal do Paraná (UFPR).** Fui, durante o Doutorado, *Visiting Researcher* no *Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht*, em Hamburgo/Alemanha.

Estou envolvido com concursos já há bastante tempo e desde os tempos da faculdade transito pelo Direito Privado. **Estudo o Direito Civil há mais de uma década**; sou um civilista nato!

Não só um civilista nato, mas também um professor nato. Exerço a advocacia desde que fui aprovado na OAB e, apesar de ter sido aprovado e convocado em concurso de provas e títulos para Procurador Municipal de Colombo/PR, não cheguei a assumir o cargo. No entanto, a docência vem desde os tempos do Ensino Médio, quando já ensinava matemática e física (pois é!) em aulas de reforço. Na faculdade fui monitor e, ainda no Mestrado, ingressei bem jovem na docência em Nível Superior.

Essas são, para quem me conhece, minhas paixões profissionais: o Direito Civil e a docência! Atualmente, sou professor de Direito Civil, aprovado em concurso de provas e títulos, na Universidade Estadual do Oeste do Paraná, a UNIOESTE, no campus de Foz do Iguaçu. Aqui no Estratégia, leciono Direito Civil, Direito Processual Civil e Legislação Civil Especial (ou seja, só Civil!).

Além das minhas redes sociais, que estão no rodapé da página, deixo também meu e-mail, para eventual contato, e lembro que você tem acesso irrestrito ao Fórum de Dúvidas:

prof.phms@estrategiaconcursos.com.br

Fórum de Dúvidas do Portal do Aluno

Agora é hora de começar seus estudos. Direito Civil e ponto!

CRONOGRAMA DE AULAS

O Curso compreenderá um total de 04 aulas, além desta aula demonstrativa. As aulas ficarão distribuídas conforme o cronograma abaixo. Apenas se for estritamente necessário ele sofrerá alguma alteração, mas sempre sem qualquer prejuízo a você. Acompanhe:

AULA	DATA	CONTEÚDO
00	20.04	11 Alienação fiduciária em garantia.
01	24.04	12 Registros públicos – Parte I.
02	28.04	12 Registros públicos – Parte II.
03	02.05	12 Registros públicos – Parte III.
04	06.05	12 Registros públicos – Parte IV.

Dos temas da Legislação Civil Especial, alguns itens não serão tratados. Isso porque alguns deles não são, efetivamente, de Legislação Civil, mas mais próximos ao Direito Empresarial, Direito Ambiental ou Direito Administrativo.

Em se tratando de Legislação Civil Especial há certa discricionariedade, claro, porque alguns dos temas tratados são, em verdade, disciplinas autônomas. É uma escolha dos examinadores, e também minha.

Por que isso? **Para racionalizar os seus estudos, evitando repetições desnecessárias ou a perda de tempo com temas impertinentes. O seu tempo é precioso e você precisa de 100% de foco.** Lembre-se que meu objetivo é um só: preparar você integralmente para sua prova! Por isso, preciso trabalhar com a estratégia necessária para tornar seu estudo o mais objetivo e direto possível, **maximizando suas chances de aprovação!**

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Inicialmente, lembro que sempre estou disponível, para você, aluno Estratégia, no Fórum de Dúvidas do Portal do Aluno e, alternativamente, também, nas minhas redes sociais:

prof.phms@estrategiaconcursos.com.br

prof.phms

prof.phms

prof.phms

Fórum de Dúvidas do Portal do Aluno

A legislação civil brasileira teve como tradição permitir a alienação fiduciária em garantia apenas quando o contrato era relativo a bens móveis. Nesse sentido, criou-se o sistema da alienação fiduciária em garantia de bem móvel, previsto no Decreto 911/1969 (que trata da alienação fiduciária) e na Lei 4.728/1965 (a Lei do Mercado de Capitais).

Sucessivas modificações legislativas alteraram profundamente esse sistema desde sua criação. No entanto, a mudança mais significativa, certamente, foi a edição da Lei 9.514/1997, a Lei da Alienação Fiduciária de Imóveis – LAFI, posteriormente modificada pela Lei 10.931/2004, também voltada à alienação fiduciária imobiliária.

Assim, a velha tradição de se compreender a alienação fiduciária de maneira restrita aos bens móveis cai por terra. Curiosamente, o CC/2002, cinco anos depois da edição da LAFI, ainda afirma que a alienação fiduciária em garantia se volta aos bens móveis. É um dispositivo natimorto, que, na prática, nunca vigeu na forma como fora pensado porque já derrogado tacitamente pela LAFI.

De modo a evitar os vários problemas pelos quais o sistema da alienação fiduciária em garantia de bens móveis passou, o sistema da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis é bem mais organizado. Apesar dos elementos contidos na Lei 6.404/1976 (Lei das S/A) e na Lei 12.810/2013 (um *pot-pourri* legislativo recheado de "jabutis" legislativos), o sistema da LAFI continua praticamente intacto em seu núcleo.

Talqualmente ocorre com o sistema da alienação fiduciária em garantia de bens móveis, o relativo aos bens imóveis é um "microssistema" normativo que tem grande apelo jurisprudencial. Isso ocorre igualmente por conta da grande aplicabilidade prática dos institutos e do grande apelo que esse sistema tem junto ao setor financeiro. Trata-se, em larga medida, de verdadeira *lex mercatoria*, uma vez que, estatisticamente, a alienação fiduciária de bens móveis e imóveis se tornou a regra, suplantando o penhor de veículos e o *leasing*, no caso dos automóveis, e a hipoteca, no caso dos imóveis.

E qual é o ponto do seu Edital que eu analisarei nesta aula? Veja:

11 Alienação fiduciária em garantia.

LEGISLAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS

Talqualmente ocorre na legislação a respeito da alienação fiduciária em garantia de bens móveis, a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis não constitui uma garantia real. A alienação fiduciária trata-se de uma forma peculiar de transmissão de propriedade, resolúvel.

Porém, o objetivo do devedor fiduciante não é verdadeiramente transmitir a propriedade ao credor fiduciário, mas sim a ter para si. A transferência serve, portanto, a um escopo de garantia. Daí se falar em alienação fiduciária "em garantia" de bens. Assim, **a propriedade fiduciária não é um direito real de garantia típico, mas um direito real de gozo com função de garantia, ou, a depender da sua preferência, um direito real de garantia atípico.**

Veja que eu vou utilizar, exaustivamente, os termos "devedor fiduciante" e "credor fiduciário". Repetidas e repetidas vezes vou usar a expressão dupla, e não "devedor" e "credor" ou "fiduciante" e "fiduciário". Isso porque, é fácil confundir os dois, e algumas provas apostam nisso!

Se eu falo em "depositário", você automaticamente pensa no fiduciário, não é mesmo? Curiosamente o "devedor fiduciante depositário" se opõe ao "credor fiduciário depositante", tecnicamente falando. Fácil se enrolar, não!?

1. NOÇÕES GERAIS

Em que pese o tratamento legal central da LAFI seja dado ao Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, sua regulação trata da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel. No entanto, o art. 1º da Lei prevê que o SFI tem por finalidade promover o **financiamento imobiliário em geral**.

Para cumprir esse objetivo, podem operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional – CMN, outras entidades. Veja que **podem operar no SFI instituições financeiras e não financeiras.**

Isso fica mais claro ainda no art. 3º, que abre às companhias securitizadoras de créditos imobiliários – instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações – a possibilidade adquirir e securitizar créditos e emitir e colocar no mercado financeiro Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.

As **operações de financiamento imobiliário são livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI e livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:**

- Reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste (correção)
- Remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato
- Capitalização dos juros
- Contratação de seguro por morte e invalidez pelos tomadores

Os critérios de correção/reajuste são livremente pactuados entre as partes. Evidentemente, limitados esses critérios pelas regras gerais contratuais, sob pena de chancela do abuso de direito e de violação da boa-fé objetiva.

Nos casos de alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei 4.591/1964, a Lei de Condomínios Edilícios e Incorporações Imobiliárias – LCEI, há uma peculiaridade. Nesses casos, prevê o §3º, **a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por ele pagas** na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

2. CERTIFICAÇÃO E SECURITIZAÇÃO

O art. 6º da LAFI prevê que o **Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro. Somente as companhias securitizadoras podem emitir o CRI.** Assim, excluem-se as demais instituições previstas no art. 2º (caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, associações de poupança e empréstimo etc.).

Quais são os requisitos da CRI? O art. 7° nomina os 11 requisitos:

Nome da companhia emitente
Número de ordem, local, data de emissão
Denominação “certificado de recebíveis imobiliários”
Forma escritural
Nome do titular
Valor nominal
Data de pagamento
Taxa de juros
Cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente
Lugar de pagamento
Identificação do termo de securitização que lhe tenha dado origem

No caso de parcelamento (o mais comum), **exige-se que seja feita a discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas, bem como, quanto aos juros, se a taxa é fixa ou flutuante, as datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização.**

O CRI deve ser registrado e negociado por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados. Conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos – TSC, o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI pode contar com garantia flutuante, que assegura privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impede a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Mas, como se faz a securitização dos créditos imobiliários? Segundo o art. 8º, por meio de uma operação pela qual esses créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante TSC, lavrado por uma companhia securitizadora. Mencione-se que **mesmo os créditos oriundos da alienação de imóvel edificado sob incorporação imobiliária podem ser securitizados**, segundo o parágrafo único.

Cuidado, pois o art. 35 da LAFI prevê que na securitização de créditos imobiliários a notificação do devedor fiduciante é dispensável. Essa regra contraria a percepção comum que você pode ter a respeito da necessidade de notificação do devedor fiduciante, oriunda do CC/2002 (art. 290, a respeito da cessão de crédito).

O TSC deve conter, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

Identificação do devedor
Valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão
Individuação do imóvel vinculado ao TSC, com indicação do Registro de Imóveis
Identificação dos títulos emitidos
Constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida

3. GARANTIAS

De volta ao regime imobiliário, o art. 17 da LAFI estabelece que as operações de financiamento imobiliário em geral podem ter diversas garantias. **Quais são as garantias possíveis nesse regime legal?**

Hipoteca
Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis
Caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis
Alienação fiduciária de bem imóvel

Veja que, curiosamente, como eu disse no início da aula, **a alienação fiduciária não é em si uma garantia imobiliária, mas um direito real com função atípica de garantia.** O §1º do art. 17 deixa isso claro ao estabelecer que apenas a hipoteca é garantia real, ao passo que as demais "garantias" constituem direito real sobre os respectivos objetos.

As operações do SFI que envolvam a locação podem ser também garantidas suplementarmente por anticrese.

No caso de cessão fiduciária em garantia, opera-se a transferência ao credor fiduciário da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida. Assim, como na cessão de crédito tradicional, tem-se o devedor fiduciante cedido (que tem um débito com o credor fiduciário), o credor fiduciário originário, agora credor fiduciário cedente (que cede o crédito que tem perante o devedor fiduciante) e o novo credor fiduciário, agora credor fiduciário cessionário (que adquire o crédito do originário).

Simples, não!? Em resumo, é a mesma coisa que a cessão de crédito comum, um credor cedendo seu crédito a outro, ficando o devedor vinculado ao novo credor, apenas. **Atente, porém, pois o art. 35 dispensa a notificação do cedido nessa espécie de cessão.**

Esse contrato deve conter, minimamente:

- O total da dívida ou sua estimativa
- O local, a data e a forma de pagamento
- A taxa de juros
- A identificação dos direitos creditórios objetos da cessão fiduciária

Quais são os direitos do credor fiduciário? O art. 19 elenca-os em detalhes. Ao credor fiduciário competem quatro direitos:

- Conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente
- Promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária
- Usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel
- Receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente

Importa salientar dois pontos quanto ao recebimento de valores, pelo credor fiduciário, do devedor fiduciante. **As importâncias recebidas pelo credor fiduciário, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor fiduciante** na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o devedor fiduciante, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

Aqui cabe uma nota fora do rodapé. No início da aula eu disse que um era o "devedor fiduciante depositário" e o outro o "credor fiduciário depositante". Isso em relação à coisa. No caso de cessão fiduciária, enquanto o credor fica com o dinheiro do devedor, para devolver a este ao final da liquidação

da dívida, ele passa a ser o depositário. Assim, um é o "devedor fiduciante depositante" e o outro o "credor fiduciário depositário". Isso em relação ao dinheiro.

Ou seja, invertem-se os polos. Veja que se o examinador quiser confundir geral, é muito fácil! Mas é fácil não ser confundido também. Basta lembrar quem deposita a fé no outro (o devedor fiduciante, sempre) e quem recebe a fé (o credor fiduciário, sempre), relativamente à "devolução" do bem. Se o devedor (fiduciante) está com o bem que não é dele, ele é depositário (do bem), por isso, devedor fiduciante depositário. Inversamente, se ele pagou e espera receber algum valor ao final da liquidação, é um devedor fiduciante depositante, porque "depositou o dinheiro".

É muito, muito confuso, eu sei. Uma dose de conhecimento, duas doses de paciência e três doses de lógica, porém, impedem uma baita dor de cabeça...

Segundo, **se os valores recebidos não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, incluindo despesas de cobrança e de administração dos créditos, o devedor fiduciante continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente** nas condições convencionadas no contrato.

Na hipótese de falência do devedor fiduciante e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao credor cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente. Se for efetivada a restituição, o credor cessionário fiduciário pode prosseguir no exercício de seus direitos.

Os direitos de aquisição sobre um bem imóvel, ainda que em construção, são suscetíveis de caução, desde que transmissíveis. Se a caução tratar de direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

Passo, agora, à garantia que interessa com mais profundidade, a alienação fiduciária imobiliária!

4. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA

O art. 22 conceitua a alienação fiduciária imobiliária como **"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".** Visualizam-se aí os dois polos da relação jurídica contratual; de um lado, o fiduciante, devedor, e de outro, o fiduciário, credor.

A. Sujeitos

Fiduciante, porque o devedor fiduciante tem "fé" (fidúcia, confiança) que o outro, recebendo a coisa, a restituirá, quando do implemento da condição resolutiva que dá fundamento ao contrato. **Fiduciário porque o credor é depositário da confiança, da fé do devedor fiduciante de que restituirá a coisa que lhe foi**

confiada, transferida, por conta do contrato. Lembre que eu tratei, mais de uma vez, a respeito do cuidado que você tem de ter para não confundir um com o outro!

E quem pode ser devedor fiduciante e credor fiduciário? Quanto ao devedor fiduciante, não há grande questionamento ou problema. **Quanto ao credor fiduciário, em que pese seja a alienação fiduciária normalmente feita por um "banco", o §1º do art. 22 deixa claro que esse contrato pode ser celebrado por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.**

B. Objeto

Igualmente, em regra, a alienação fiduciária tratará do direito real pleno, o direito de propriedade, já que a maior parte das relações jurídicas reais dele trata. No entanto, esse mesmo §1º do art. 22 **não limita a alienação fiduciária apenas ao direito de propriedade. Pode ela ter, como objeto, além da propriedade plena:**

I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

II - o direito de uso especial para fins de moradia;

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;

IV - a propriedade superficiária.

Obviamente, **em se tratando de direito real de uso e de propriedade superficiária, os direitos de garantia ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.** Do contrário, haveria clara violação à regra estampada no art. 1.420 do CC/2002 ("Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca"), em interpretação extensiva.

Nos casos permitidos na LAFI, portanto, pode-se constituir a alienação fiduciária. No entanto, **a propriedade fiduciária de coisa imóvel só se constitui mediante registro do contrato que lhe embasa no Registro de Imóveis. Assim, o registro é elemento constitutivo da propriedade fiduciária**, e não mero elemento eficacial especial, que transforma a eficácia geral *inter partes* do contrato em eficácia *erga omnes*.

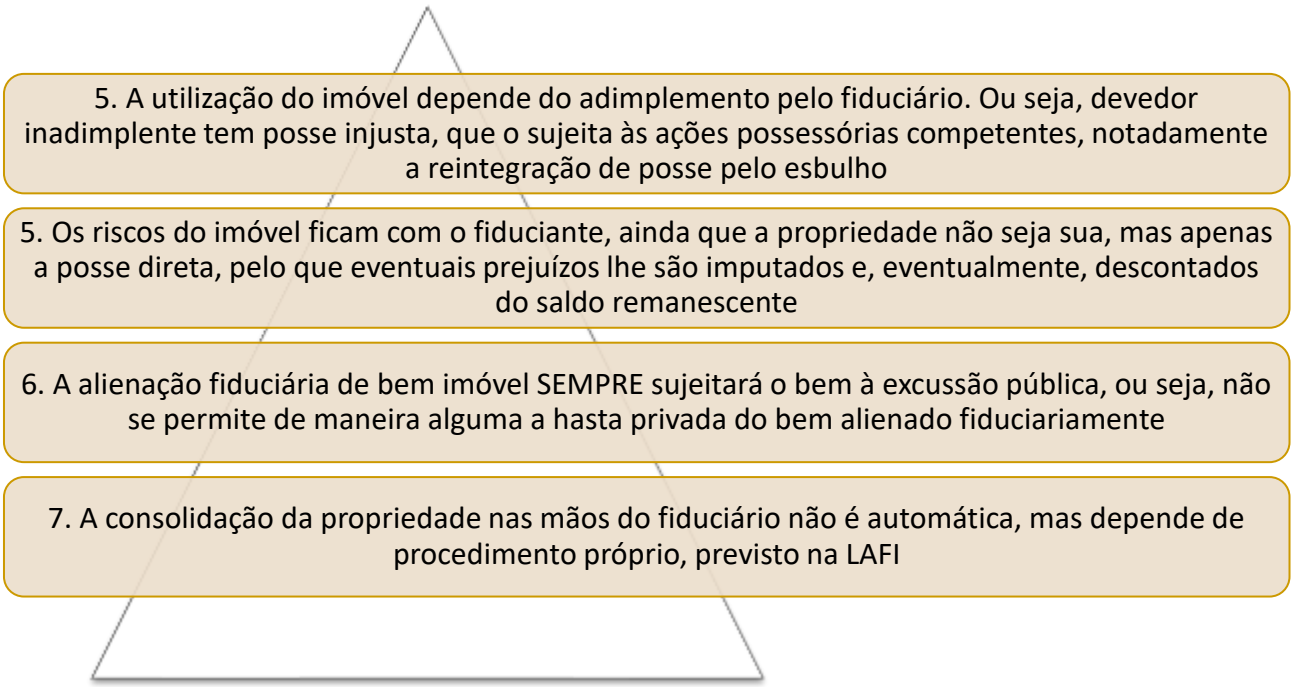
Efetivado o registro da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o **devedor fiduciante mero possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto da coisa** imóvel. O credor fiduciário torna-se também proprietário da coisa, ainda que sua propriedade seja resolúvel.

Essa situação é bastante relevante, em especial para o regime possessório, visto que devedor fiduciante e credor fiduciário podem exercer os atos de proteção da posse contra terceiros e mesmo um contra o outro nas situações cabíveis. A LAFI exige, no art. 24, que **o contrato que serve de título ao negócio fiduciário contenha uma série de requisitos obrigatórios:**

1. Valor do principal da dívida
2. Prazo e condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário

3. Taxa de juros e encargos incidentes
4. Cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com descrição do imóvel e indicação do título e modo de aquisição
5. Cláusula assegurando ao fiduciante adimplente a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel
6. Indicação, para venda em leilão público, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão. Se esse valor for inferior ao apontado pelo órgão público competente para cálculo do ITBI, vale este em detrimento daquele
7. Cláusula dispondo sobre os procedimentos de consolidação da propriedade nas mãos do fiduciário em caso de inadimplemento

Desses requisitos, você deve atentar para alguns:



Pois bem. O empréstimo foi feito, o contrato também; foi registrado e a propriedade fiduciária se criou, com o desdobramento da posse. Precisamos ver, agora, o que ocorre nas situações de (in)adimplemento do contrato que dá base à alienação fiduciária.

C. Adimplemento

Segundo o art. 25, **com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve- se a propriedade fiduciária do imóvel nas mãos do fiduciante, outrora devedor**. No entanto, obviamente que essa resolução não gera, automaticamente, o cancelamento do registro da propriedade fiduciária junto ao Registro de Imóveis, visto que o Registrador não tem controle sobre o contrato.

Por isso, no prazo de 30 dias, a contar da data de liquidação da dívida, o credor fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao devedor fiduciante. Se não o fizer, fica sujeito a multa, equivalente a 0,5% ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato. É um valor substancial (imagine um imóvel de R$500mil, teremos uma multa mensal de R$2,5mil por mês, praticamente uma locação).

Somente com o termo supramencionado, o Oficial do competente Registro de Imóveis poderá efetuar o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Feito isso, a propriedade consolida-se nas mãos do devedor fiduciante, que a havia transferido ao credor fiduciário, resoluvelmente. A posse não mais se desdobra e a propriedade dele é plena.

D. Inadimplemento

Contrariamente, prevê o art. 26, **vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, consolida-se a propriedade do imóvel nas mãos do credor fiduciário. No entanto, necessária é a constituição em mora do devedor fiduciante, para que a propriedade se consolide.** O contrato pode definir prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

(FCC / PGE-RN - 2014) A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel

A) é negócio jurídico que equivale à cláusula de retrovenda, atribuindo ao adquirente a propriedade plena do bem até a extinção integral da obrigação garantida.

B) não é negócio privativo de instituições financeiras e atribui ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem, até a extinção integral da obrigação garantida.

C) é garantia real divisível que se reduz, à medida que a dívida garantida for amortizada.

D) é negócio privativo de instituições financeiras e atribui ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem, até a extinção integral da obrigação garantida.

E) não é negócio privativo de instituições financeiras e atribui ao credor fiduciário a propriedade plena do bem, até a extinção integral da obrigação garantida, que será devolvida ao fiduciante por retrovenda.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, já que a alienação fiduciária e a retrovenda, ainda que se possam reconhecer pontos de contato, são institutos que não se confundem.

A **alternativa B** está correta, na forma do art. 22, *caput* ("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") e §1º (visto abaixo).

A **alternativa C** está incorreta, como se verá adiante, por força do art. 26: "Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 22, §1º: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena".

A **alternativa E** está incorreta, nos termos do art. 22, §1º, supracitado.

Para tanto, **o devedor fiduciante será intimado, pessoalmente, a requerimento do credor fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento.** Esse valor ainda inclui os juros convencionais, as penalidades, os demais encargos contratuais, os encargos legais, os tributos, as contribuições condominiais, as despesas de cobrança e as despesas de intimação.

(CESPE / DPE-PE - 2015) Determinada sociedade empresária resolveu recorrer ao instituto da alienação fiduciária em garantia, para aquisição de alguns bens móveis e imóveis.

Com referência a essa situação hipotética, julgue o item que se segue.

À vista do inadimplemento, quando se tratar de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, a reversão do bem deverá ser processada pelo oficial do cartório de registro de imóveis, independendo, portanto, de ação judicial para a satisfação desse direito do credor.

Comentários

O item está **correto**, na forma do art. 26, §1º: "Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação".

Essa intimação pode ser feita na pessoa do representante legal ou do procurador do devedor fiduciante, como prevê o §2º. Por outro lado, **pode ser feita pelo correio, com aviso de recebimento, ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos** da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, se solicitada pelo oficial do Registro de Imóveis, traz o §3º.

Quando, por duas vezes, o Oficial ou o serventuário houver procurado a pessoa em seu domicílio ou residência sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar. Aplica-se, segundo o §3º-A, subsidiariamente, as regras do CPC (arts. 252, 253 e 254). **Em se tratando de condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, essa intimação pode ser feita ao funcionário da portaria** responsável pelo recebimento de correspondência (§3º-B).

Quando o **devedor fiduciante se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível**, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial de Registro de Imóveis. O Oficial, então, deve promover a **intimação por Edital publicado durante 3 dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso**, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

Em quaisquer dos casos, perfectibilizada a intimação do devedor fiduciante, seja ela feita a seu representante legal ou procurador, seja por Edital, abrem-se duas possibilidades: a purgação da mora, com paralisação dos atos notariais, ou a continuidade dos atos notariais, sem purgação da mora.

A purgação da mora deve ser feita no prazo de 15 dias da intimação do inadimplemento. Com a purgação no Registro de Imóveis, estabelece o §5º, convalesce o contrato de alienação fiduciária, retornando-se tudo à normalidade. Três dias depois da purgação, o Oficial do Registro entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

Ao contrário, **sem que o fiduciante tenha purgado a mora do prazo de 15 dias, estipula o §7º que o Oficial do Registro deve certificar o fato, promovendo a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.** Antes disso, contudo, deve ele verificar o comprovante de pagamento feito pelo credor fiduciário do devido ITBI e, se for o caso, do laudêmio.

Essa norma, porém, é inconstitucional, por força do art. 156, inc. II, da CF/1988, que expressamente exclui da competência tributária municipal a cobrança de ITBI nas operações imobiliárias de garantia, por dois elementos. Primeiro, porque as garantias imobiliárias não "transmitem bens *inter vivos*"; segundo, no caso da LAFI, porque a propriedade resolúvel já era do credor fiduciário, pelo que não faz sentido que ele pague um tributo numa não-transmissão que faz para si mesmo.

Consolidada a propriedade em suas mãos, **o credor fiduciário deve promover leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 30 dias, contados da data do registro. Atente, pois, apesar de ser o proprietário do bem, com a consolidação da propriedade, o fiduciário não pode simplesmente tomar a coisa para si, dada a resolubilidade da propriedade**; deve levar o bem à excussão. Ademais, a hasta deve ser pública, vedando-se leilão privado, como deixa claro o art. 27.

(FCC / TJ-RR - 2015) Comparando-se as garantias decorrentes da alienação fiduciária de bem imóvel e da hipoteca, pode-se afirmar que, na alienação fiduciária,

A) o fiduciário transfere a propriedade resolúvel ao fiduciante, enquanto na hipoteca a propriedade não é transferida ao credor, mas apenas sujeita o imóvel por vínculo real ao cumprimento da obrigação, atribuindo ao credor título de preferência e direito de sequela.

B) o credor pode, uma vez consolidada a propriedade em seu nome, mantê-la em seu patrimônio, para quitação da dívida, sem necessidade de promover-lhe a alienação, enquanto na hipoteca é vedado o pacto comissório.

C) o fiduciante transfere a propriedade resolúvel ao fiduciário, enquanto na hipoteca a propriedade não é transferida ao credor, mas apenas sujeita o imóvel por vínculo real ao cumprimento da obrigação, atribuindo ao credor título de preferência e direito de sequela.

D) o credor não pode, depois de consolidada a propriedade em seu nome, mantê-la em seu patrimônio para quitar a dívida, devendo promover-lhe o público leilão, enquanto na hipoteca, salvo disposição em contrário no contrato, o credor pode ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

E) não pode ser credora, titular dessa garantia, pessoa física, porque ela só é atribuível às entidades que operam no SFI, enquanto na hipoteca o credor pode ser qualquer pessoa física capaz ou pessoa jurídica.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque é o devedor fiduciante, em regra consumidor, quem transfere a propriedade resolúvel do imóvel ao credor fiduciário, em regra, também, uma instituição financeira.

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 27: “Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o §7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel”.

A **alternativa C** está correta, como dito na alternativa A, bem como, acresça-se, que na hipoteca não se transfere propriedade, mas apenas vínculo real de garantia.

A **alternativa D** está incorreta, porque mesmo na hipoteca não tem o credor tal direito, pela disposição do art. 1.422 do CC/2002: “O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de excutir a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro”.

A **alternativa E** está incorreta, na dicção do art. 22, §1º: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto".

Levado o bem a leilão**, se o maior lance oferecido for inferior ao valor previsto em contrato, corrigido (art. 24, inc. VI, e parágrafo único), o primeiro leilão é cancelado e deve ser realizado um segundo leilão, nos 15 dias seguintes. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas**, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, independentemente do percentual do valor do imóvel, desde que não vil.

Datas, horários e locais dos leilões devem ser comunicados ao devedor fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado a todos os encargos e despesas (§2º-B).

Curiosamente, o art. 27, §3º da LAFI estabelece conceitos específicos de dívida e de despesas para fins de aplicação desse artigo. Bem pontual:

Dívida

- O saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais

Despesas

- A soma das importâncias de encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão (anúncios e comissão do leiloeiro)

Alienado o bem em hasta pública, em até 5 dias o fiduciário entregará ao fiduciante os valores remanescentes, considerando-se aí o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos supramencionados. A devolução dos valores que sobrarem da alienação importam em recíproca quitação.

CUIDADO!!! Pois o art. 27, §4º da LAFI excepciona a aplicação da parte final do art. 516 do Código Civil. Se você procurar pelo art. 516 do CC/2002, porém, chegará ao tema da preferência na compra e venda. **Como a LAFI é de 1997, o Código Civil ao qual ela se refere é o CC/1916, cujo art. 516 tem redação muitíssimo semelhante ao art. 1.219 do CC/2002:**

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem

> detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Ou seja, **mesmo que o credor fiduciário não indenize adequadamente o devedor fiduciante pelas benfeitorias necessárias e úteis, não pode ele reter o bem até o pagamento,** uma vez que ele, se o fizesse, frustraria os direitos do adquirente que comprou o bem em hasta pública. Como o CC/2002 pretende valorizar os bens levados a leilão, dando mais garantias ao adquirente, não parece razoável que a LAFI fizesse diferente. Poderá obter indenização, mas posteriormente, e sem retenção da coisa imóvel.

Ao contrário, **se no segundo leilão o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor das dívidas e despesas, considera-se extinta a dívida, e, consequentemente, exonera-se o credor fiduciário de devolver ao devedor fiduciante qualquer valor. Nesse caso, o credor fiduciário deve entregar ao devedor fiduciante termo de quitação da dívida, no prazo de 5 dias a contar da data do segundo leilão.**

Inadimplemento	Consolida a propriedade nas mãos do credor fiduciário	Fiduciário constitui em mora o devedor fiduciante
Purgação da mora	Correios, com AR, ou Títulos e Documentos	Prazo: 15 dias
Sem purgação	Hasta púbica: se lance inferior ao valor contratual, cancela o leilão	Leião 2: se inferior ao valor da dívida total, extingue a dívida

Em qualquer caso, **os emolumentos devidos aos Ofícios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único**, segundo previsão expressa do art. 16, §3º.

Caso o imóvel esteja locado, em qualquer dessas situações, prevê o §7º que a locação poderá ser denunciada. **A denúncia deve ser realizada no prazo de 90 dias a contar da**

data da consolidação da propriedade nas mãos do fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais.

Qual o prazo para desocupação? Ele é de 30 dias, contados da denúncia, como em qualquer contrato de locação, salvo prazo outro estipulado com a concordância expressa por escrito do credor fiduciário.

Em que pese a propriedade (ou o outro direito real passível de contrato fiduciário) ser do credor fiduciário, é **o devedor fiduciante quem responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam** ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o devedor fiduciante, até a data em que o credor fiduciário vier a ser imitido na posse.

Todos esses procedimentos, porém, são dispensados em caso de dação em pagamento. Aqui, em realidade, não se permitiria, pela aplicação direta das regras dos arts. 356 a 359 do CC/2002, dar em pagamento o imóvel que está na posse do devedor fiduciante. Isso porque, tecnicamente falando, ele não detém a coisa, pelo que não poderia dá-la em pagamento; a terá apenas quando realizar o pagamento da última parcela do financiamento, resolvendo-se a coisa em suas mãos.

No entanto, à toda evidência, isso seria completamente inútil, já que ele só poderia dar a coisa em pagamento pela dívida a que é obrigado em decorrência do contrato de alienação fiduciária exatamente quando pagasse a dívida. A dação em pagamento, então, não seria capaz de lhe evitar maiores prejuízos.

Para evitar a impossibilidade prática de utilização desse instituto, o art. 26, §8º, dispõe de maneira clara que **o devedor fiduciante pode dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, desde que com a anuência do credor fiduciário.** Com isso, dispensam-se os procedimentos previstos no art. 27 da LAFI e evita-se o aumento desmesurado da dívida, em decorrência dos encargos moratórios e das despesas com o próprio procedimento.

E. Alteração subjetiva do contrato

A LAFI traz algumas possibilidades de alteração subjetiva do contrato de alienação fiduciária: cessão de crédito para o credor fiduciário, cessão de posição contratual para o devedor fiduciante, pagamento com sub-rogação para terceiros e portabilidade de dívida financeira. Vejamos cada uma delas.

Pode o credor fiduciário ceder o crédito objeto da alienação fiduciária. Segundo o art. 28, essa cessão implica a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia. **O art. 35 prevê que essa cessão de crédito pode ocorrer sem a notificação do devedor fiduciante.**

Já o devedor fiduciante pode, por seu turno, ceder sua posição contratual de alienação fiduciária. Segundo o art. 29, essa cessão **necessita da anuência expressa do credor fiduciário.** O devedor fiduciante, então, pode transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente cessionário as respectivas obrigações.

Ademais, o art. 31 da LAFI traz mais uma situação prevista na legislação extravagante de pagamento com sub-rogação, para além das hipóteses previstas no CC/2002. **O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.**

Por fim, com a Lei 12.810/2013, passou-se a permitir a "portabilidade" de dívidas bancárias, incluindo as oriundas de contratos de alienação fiduciária imobiliária, segundo o parágrafo único do art. 31. **Nos casos de transferência de financiamento para outra instituição financeira, o pagamento da dívida à instituição credora fiduciária original poderá ser feito, a favor do mutuário, pela nova instituição credora fiduciária.**

Por esse dispositivo se demonstra que, a despeito de o art. 22, §1º, não limitar a alienação fiduciária de bens imóveis a instituições financeiras integrantes do SFI, mas permitindo sua contratação por qualquer pessoa física ou jurídica, sua utilização majoritária é, certamente, pelas instituições financeiras. **Friso, porém, mais uma vez, que os contratos de alienação fiduciária não são privativos de instituições financeiras ou de instituições integrantes do SFI.**

F. Reintegração de posse

Assegura-se ao credor fiduciário, ao cessionário fiduciário, aos sucessores e ao adquirente do imóvel em hasta pública, a reintegração na posse do imóvel. **A reintegração de posse será concedida liminarmente, para desocupação em 60 dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em nome do interessado**, na forma do procedimento que eu mostrei a você anteriormente, previsto no art. 26 da Lei.

Se o devedor fiduciante estiver insolvente, estabelece o art. 32 que o credor fiduciário tem direito à restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente. O imóvel, portanto, não se sujeitará à excussão por outros credores, porque o devedor fiduciante não é, a rigor, proprietário, mas apenas tem direito eventual decorrente do implemento de condição resolutiva, o pagamento.

Assim, a alienação fiduciária dá ao credor fiduciário uma garantia bastante elevada de satisfação de seu crédito. Some-se a isso a utilização subsidiária do contrato de depósito necessário (arts. 647 e 648 do Código Civil), prevista no art. 33, e entende-se porque as instituições financeiras aumentaram dramaticamente o uso dessa modalidade no financiamento imobiliário.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Nas disposições finais e gerais da LAFI verifica-se como o contrato de alienação fiduciária é, em realidade, um contrato complexo, composto por elementos de variados outros contratos. Já mostrei a você, logo acima, que normas sobre o contrato de depósito se aplicam a ela. Igualmente, de maneira bastante óbvia, a alienação fiduciária tem numerosos elementos do contrato de mútuo.

Mas não só. A alienação fiduciária ainda tem características típicas do contrato de locação, do contrato de comodato e do contrato de fiança. É uma amarração de contratos em torno do instituto da propriedade, condicionado à cláusula resolutiva.

O objetivo disso é, segundo as instituições financeiras, tornar mais célere a retomada do bem imóvel pelo credor fiduciário. Isso teria o condão de reduzir as taxas de juros praticadas pelo mercado, tornando mais atrativa e eficiente a aquisição de imóveis pelos consumidores.

Uma tentativa de clara de "agilização" de procedimentos trazida pela Lei vem no art. 34. Segundo esse dispositivo, **os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem**, nos termos da Lei da Arbitragem, Lei 9.307/1996.

O arrendamento mercantil, ou *leasing* imobiliário, guarda características evidentes de locação e de compra e venda, já que ele se origina, historicamente, do contrato atípico híbrido da soma de locação com opção de compra ao final do contrato (locação mais compra e venda).

Tal qual num comodato ou locação, prevê o art. 37-A que o **devedor fiduciante pagará ao fiduciário taxa de ocupação do imóvel desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário até a data em que este, ou seus sucessores, vier/vierem a ser imitido(s) na posse do imóvel.** Essa taxa de ocupação será cobrada por mês ou fração, no valor correspondente a **1% do valor do imóvel**, previsto no contrato, na forma do art. 24, inc. VI, e parágrafo único.

O art. 37-B ainda limita a posse direta do devedor fiduciante que, apesar de parecer, não é o proprietário. Pode o devedor fiduciante, que não é proprietário, locar o imóvel objeto da fidúcia? Sim, pode. Livremente? Não. A locação, em seu prazo original ou prorrogado, será considerada ineficaz perante o credor fiduciário se realizada por prazo superior a um ano sem sua concordância por escrito.

Por isso, se feita locação por prazo superior a 12 meses, que autorizaria o locatário a exigir do locador denúncia cheia, na forma da Lei de Locações, o credor fiduciário não será obrigado a obedecer a tal disposição contratual. Veja-se que a fruição, figura parcelar do direito de propriedade, não permanece completamente nem com o devedor fiduciante nem com o credor fiduciário.

Ademais, o art. 37 deixa claro que **às operações de arrendamento mercantil de imóveis não se aplica a legislação pertinente à locação de imóveis residenciais, não residenciais ou comerciais.** O objetivo é afastar por completo a aplicabilidade da Lei 8.245/1991, a Lei de Locações.

Além disso, os atos e contratos referidos nessa Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, **poderão ser celebrados por escrita pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública**, prevê o art. 38 da Lei Especial.

(IESES / TJ-PA - 2016) Sobre a alienação fiduciária de bens imóveis:

A) A alienação fiduciária de bens imóveis constitui-se mediante registro do contrato na matrícula do imóvel que a tem por objeto, por se tratar de direito real.

B) O contrato que o estabelece deve adotar sempre a forma pública para ter ingresso no fólio registral.

C) O fiduciário poderá ceder o crédito objeto da alienação fiduciária, o que implicará a cessão da propriedade fiduciária, independentemente do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

D) O registro de contrato de locação de imóvel alienado fiduciariamente independe, em qualquer que seja o prazo fixado, da anuência do credor fiduciário.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 23: "Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 38: "Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública".

A **alternativa C** está incorreta, pois as operações envolvendo imóveis, no regime da LAFI, exigem, todas, registro.

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 37-B: "Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário".

Por fim, o art. 39 deixa claro que **às operações de financiamento imobiliário compreendidas no sistema de financiamento imobiliário a que se refere a LAFI não se aplicam as disposições da Lei 4.380/1964 ou das demais normas do SFH**. No entanto, aplicam-se as disposições do Decreto-Lei 70/1966 (Associações de poupança e empréstimo), exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca.

LEGISLAÇÃO PERTINENTE

Apesar de a **LAFI prever no art. 26, §7º, a necessidade de pagamento de ITBI, o art. 156, inc. II da CF/1988 exclui da alçada municipal a cobrança do tributo no caso de garantia imobiliária**. Até porque, tecnicamente falando, sequer há transmissão da propriedade, no caso de inadimplemento do devedor fiduciante, mas apenas a consolidação da propriedade resolúvel nas mãos do proprietário credor fiduciário:

> Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre
>
> II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.

A **LAFI regula o regime fiduciário instituído pelas companhias securitizadoras**:

> Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário

uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8o, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1o No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§2º Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo anterior, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§1º O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§2º Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembleia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§1º Na hipótese de que trata este artigo, a assembleia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§2º A assembleia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembleia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2o do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

> Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.
>
> §1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de três dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.
>
> §2º A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.
>
> §3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único.

A LAFI ainda trata, com a alteração da Lei 12.810/2013, **do refinanciamento da dívida garantida pela alienação fiduciária** com transferência de credor fiduciário:

> Art. 33-A. A transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real, de um credor para outro, inclusive sob a forma de sub-rogação, obriga o credor original a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a validade da transferência.
>
> Parágrafo único. A emissão do documento será feita no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a quitação da dívida original.
>
> Art. 33-B. Para fins de efetivação do disposto no art. 33-A, a nova instituição credora deverá informar à instituição credora original, por documento escrito ou, quando solicitado, eletrônico, as condições de financiamento oferecidas ao mutuário, inclusive as seguintes:
>
> I - a taxa de juros do financiamento; II - o custo efetivo total; III - o prazo da operação; IV - o sistema de pagamento utilizado; e V - o valor das prestações.
>
> §1º A instituição credora original terá prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento das informações de que trata o caput, para solicitar à instituição proponente da transferência o envio dos recursos necessários para efetivar a transferência.
>
> §2º O mutuário da instituição credora original poderá, a qualquer tempo, enquanto não encaminhada a solicitação de envio dos recursos necessários para efetivar a transferência de que trata o §1º, decidir pela não efetivação da transferência, sendo vedada a cobrança de qualquer tipo de ônus ou custa por parte das instituições envolvidas.
>
> §3º A eventual desistência do mutuário deverá ser informada à instituição credora original, que terá até 2 (dois) dias úteis para transmiti-la à instituição proponente da transferência.
>
> Art. 33-C. O credor original deverá fornecer a terceiros, sempre que formalmente solicitado pelo mutuário, as informações sobre o crédito que se fizerem necessárias para viabilizar a transferência referida no art. 33-A.
>
> Parágrafo único. O credor original não poderá realizar ações que impeçam, limitem ou dificultem o fornecimento das informações requeridas na forma do caput.

> Art. 33-D. A instituição credora original poderá exigir ressarcimento financeiro pelo custo de originação da operação de crédito, o qual não poderá ser repassado ao mutuário.
>
> §1º O ressarcimento disposto no caput deverá ser proporcional ao valor do saldo devedor apurado à época da transferência e decrescente com o decurso de prazo desde a assinatura do contrato, cabendo sua liquidação à instituição proponente da transferência.
>
> §2º O Conselho Monetário Nacional disciplinará o disposto neste artigo, podendo inclusive limitar o ressarcimento considerando o tipo de operação de crédito ou o prazo decorrido desde a assinatura do contrato de crédito com a instituição credora original até o momento da transferência.
>
> Art. 33-E. O Conselho Monetário Nacional e o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, no âmbito de suas respectivas competências, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto no parágrafo único do art. 31 e nos arts. 33-A a 33-D desta Lei.
>
> Art. 33-F. O disposto nos arts. 33-A a 33-E desta Lei não se aplica às operações de transferência de dívida decorrentes de cessão de crédito entre entidades que compõem o Sistema Financeiro da Habitação, desde que a citada transferência independa de manifestação do mutuário.

A Lei 6.015/1973, Lei de Registros Públicos exige o **registro na matrícula do imóvel do contrato de alienação fiduciária** em garantia de bem imóvel:

> Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.
>
> I - o registro:
>
> 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

A Lei 4.728/1965, que regula o mercado de capitais, traz algumas regras importantes sobre o **contrato de alienação fiduciária**:

> Art. 66-B. O contrato de alienação fiduciária celebrado no âmbito do mercado financeiro e de capitais, bem como em garantia de créditos fiscais e previdenciários, deverá conter, além dos requisitos definidos na Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização monetária, se houver, e as demais comissões e encargos.
>
> §1º Se a coisa objeto de propriedade fiduciária não se identifica por números, marcas e sinais no contrato de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identificação dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.
>
> §2º O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, § 2o, I, do Código Penal.
>
> §3º É admitida a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor, que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial,

devendo aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada.

§4º No tocante à cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou sobre títulos de crédito aplica-se, também, o disposto nos arts. 18 a 20 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§5] Aplicam-se à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei os arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§6º Não se aplica à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei o disposto no art. 644 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

O Decreto-Lei 911/1969, modificado profusamente por leis posteriores, estabelece algumas **regras processuais aplicáveis também à LAFI**:

Art. 2º No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas.

§1º O crédito a que se refere o presente artigo abrange o principal, juros e comissões, além das taxas, cláusula penal e correção monetária, quando expressamente convencionados pelas partes.

2º A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registrada com aviso de recebimento, não se exigindo que a assinatura constante do referido aviso seja a do próprio destinatário.

§3º A mora e o inadimplemento de obrigações contratuais garantidas por alienação fiduciária, ou a ocorrência legal ou convencional de algum dos casos de antecipação de vencimento da dívida facultarão ao credor considerar, de pleno direito, vencidas tôdas as obrigações contratuais, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

§4º Os procedimentos previstos no caput e no seu § 2o aplicam-se às operações de arrendamento mercantil previstas na forma da Lei no 6.099, de 12 de setembro de 1974.

Art. 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá, desde que comprovada a mora, na forma estabelecida pelo §2º do art. 2º, ou o inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário.

§1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no caput, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária.

§2º No prazo do §1º, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe

será restituído livre do ônus.§3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

§4º A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do §2º, caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.

§5º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinquenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§7º A multa mencionada no §6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§8º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior.

§9º Ao decretar a busca e apreensão de veículo, o juiz, caso tenha acesso à base de dados do Registro Nacional de Veículos Automotores - RENAVAM, inserirá diretamente a restrição judicial na base de dados do Renavam, bem como retirará tal restrição após a apreensão.

§10. Caso o juiz não tenha acesso à base de dados prevista no §9º, deverá oficiar ao departamento de trânsito competente para que:

I - registre o gravame referente à decretação da busca e apreensão do veículo; e II - retire o gravame após a apreensão do veículo.

§11. O juiz também determinará a inserção do mandado a que se refere o §9º em banco próprio de mandados.

§12. A parte interessada poderá requerer diretamente ao juízo da comarca onde foi localizado o veículo com vistas à sua apreensão, sempre que o bem estiver em comarca distinta daquela da tramitação da ação, bastando que em tal requerimento conste a cópia da petição inicial da ação e, quando for o caso, a cópia do despacho que concedeu a busca e apreensão do veículo.

§13. A apreensão do veículo será imediatamente comunicada ao juízo, que intimará a instituição financeira para retirar o veículo do local depositado no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

§14. O devedor, por ocasião do cumprimento do mandado de busca e apreensão, deverá entregar o bem e seus respectivos documentos.

§15. As disposições deste artigo aplicam-se no caso de reintegração de posse de veículos referente às operações de arrendamento mercantil previstas na Lei no 6.099, de 12 de setembro de 1974.

Art. 4º Se o bem alienado fiduciariamente não for encontrado ou não se achar na posse do devedor, fica facultado ao credor requerer, nos mesmos autos, a conversão do pedido de busca e apreensão em ação executiva, na forma prevista no Capítulo II do Livro II da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Art. 5º Se o credor preferir recorrer à ação executiva, direta ou a convertida na forma do art. 4º, ou, se for o caso ao executivo fiscal, serão penhorados, a critério do autor da ação, bens do devedor quantos bastem para assegurar a execução.

Parágrafo único. Não se aplica à alienação fiduciária o disposto nos incisos VI e VIII do Art. 649 do Código de Processo Civil.

Art. 6º O avalista, fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida do alienante ou devedor, se sub-rogará, de pleno direito no crédito e na garantia constituída pela alienação fiduciária.

Art. 6º-A. O pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pelo devedor nos termos da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, não impede a distribuição e a busca e apreensão do bem.

Art. 7º Na falência do devedor alienante, fica assegurado ao credor ou proprietário fiduciário o direito de pedir, na forma prevista na lei, a restituição do bem alienado fiduciariamente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição o proprietário fiduciário agirá na forma prevista neste Decreto-lei.

Art. 7º-A. Não será aceito bloqueio judicial de bens constituídos por alienação fiduciária nos termos deste Decreto-Lei, sendo que, qualquer discussão sobre concursos de preferências deverá ser resolvida pelo valor da venda do bem, nos termos do art. 2º.

JURISPRUDÊNCIA CORRELATA

O STF já editou **Súmula Vinculante proibindo a prisão do devedor fiduciante** em caso de inadimplemento ou descumprimento do pacto, o que engloba, evidentemente, a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel prevista na LAFI:

> STF – Súmula Vinculante 25
> É ilícita a prisão civil de depositário infiel, qualquer que seja a modalidade de depósito.

Desde 2001 o STJ já tem entendimento de que **a Teoria do Adimplemento Substancial se aplica aos casos de alienação fiduciária** em sentido amplo. O *leading case* relacionava-se com a alienação fiduciária de bem móvel, eis que a LAFI ainda era bastante recente:

> ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Busca e apreensão. Falta da última prestação. Adimplemento substancial. O cumprimento do contrato de financiamento, com a falta apenas da última prestação, não autoriza o credor a lançar mão da ação de busca e apreensão, em lugar da cobrança da parcela faltante. O adimplemento substancial do contrato pelo devedor não autoriza ao credor a propositura de ação para a extinção do contrato, salvo se demonstrada a perda do interesse na continuidade da execução, que não é o caso. Na espécie, ainda houve a consignação judicial do valor da última parcela. Não atende à exigência da boa-fé objetiva a atitude do credor que desconhece esses fatos e promove a busca e apreensão, com pedido liminar de reintegração de posse. Recurso não conhecido. (REsp 272.739/MG, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2001, DJ 02/04/2001, p. 299).

Por outro lado, o mesmo STJ tem o entendimento consolidado de que no caso de inadimplemento, para evitar a perda do bem, **o devedor fiduciante deve depositar o valor relativo à integralidade do débito**, e não apenas os valores relativos às parcelas vencidas:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DECRETO-LEI N. 911/1969. ALTERAÇÃO INTRODUZIDA PELA LEI N. 10.931/2004. PURGAÇÃO DA MORA E PROSSEGUIMENTO DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE PAGAMENTO DO TOTAL DA DÍVIDA (PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS). 1) A atual redação do art. 3o do Decreto-Lei n. 911/1969 não faculta ao devedor a purgação da mora nas ações de busca e apreensão de bem alienado fiduciariamente. 2) Somente se o devedor fiduciante pagar a integralidade da dívida, no prazo de 5 (cinco) dias após a execução da liminar, ser-lhe-á restituído o bem, livre do ônus da propriedade fiduciária. 3) A entrega do bem livre do ônus da propriedade fiduciária pressupõe pagamento integral do débito, incluindo as parcelas vencidas, vincendas e encargos. 4) Inexistência de violação do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes. 5) Recurso especial provido. (REsp 1287402/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Rel. p/ Acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2012, DJe 18/06/2013).

O julgado desse REsp representa um complemento e, em alguma medida, mitigação do entendimento consolidado pelo STJ. Numa primeira olhadela, pode parecer que a Corte disse que não cabe a Teoria do Adimplemento Substancial nos contratos regidos pelo Decreto-Lei 911/1969, mas não é bem assim.

O STJ afirmou que a aplicação dessa Teoria é insuficiente para impedir a análise pelo Poder Judiciário da ação, ou seja, não pode o juiz simplesmente extinguir a busca e apreensão, sem análise do mérito, sob a alegação de carência de ação. Não que o magistrado não possa indeferir a busca e apreensão, ou suspendê-la, se julgar presentes os princípios contratuais que autorizem a aplicação da Teoria.

Mas ele não pode, sequer sem analisar o mérito, simplesmente descartar a ação, ou mandar o credor fiduciário transformá-la em ação de cobrança ordinária. Deve ele analisar o fundo do direito para verificar se, de fato, é de se aplicar a medida ou não.

No entanto, **o entendimento que vem se fixando na Corte é de que é incabível a aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial nos casos de busca e apreensão regida pelo Decreto 911/1969, por incompatibilidade:**

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE VEÍCULO, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA REGIDO PELO DECRETO-LEI 911/69. INCONTROVERSO INADIMPLEMENTO DAS QUATRO ÚLTIMAS PARCELAS (DE UM TOTAL DE 48). EXTINÇÃO DA AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO (OU DETERMINAÇÃO PARA ADITAMENTO DA INICIAL, PARA TRANSMUDÁ-LA EM AÇÃO EXECUTIVA OU DE COBRANÇA), A PRETEXTO DA APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. DESCABIMENTO. 1. ABSOLUTA INCOMPATIBILIDADE DA CITADA TEORIA COM OS TERMOS DA LEI ESPECIAL DE REGÊNCIA. RECONHECIMENTO. 2. REMANCIPAÇÃO DO BEM AO DEVEDOR CONDICIONADA AO PAGAMENTO DA INTEGRALIDADE DA DÍVIDA, ASSIM COMPREENDIDA COMO OS DÉBITOS VENCIDOS, VINCENDOS E ENCARGOS APRESENTADOS PELO CREDOR, CONFORME ENTENDIMENTO

> CONSOLIDADO DA SEGUNDA SEÇÃO, SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS (REsp n. 1.418.593/MS). 3. INTERESSE DE AGIR EVIDENCIADO, COM A UTILIZAÇÃO DA VIA JUDICIAL ELEITA PELA LEI DE REGÊNCIA COMO SENDO A MAIS IDÔNEA E EFICAZ PARA O PROPÓSITO DE COMPELIR O DEVEDOR A CUMPRIR COM A SUA OBRIGAÇÃO (AGORA, POR ELE REPUTADA ÍNFIMA), SOB PENA DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NAS MÃOS DO CREDOR FIDUCIÁRIO. 4. DESVIRTUAMENTO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL, CONSIDERADA A SUA FINALIDADE E A BOA-FÉ DOS CONTRATANTES, A ENSEJAR O ENFRAQUECIMENTO DO INSTITUTO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO (REsp 1622555/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/02/2017, DJe 16/03/2017).

No caso da alienação fiduciária de imóveis, mostrei a você que o devedor fiduciante que permanece no bem imóvel depois da reintegração de posse deve pagar a taxa de ocupação de 1% do valor do imóvel. Isso serve para evitar o enriquecimento sem causa do devedor fiduciante, já que do contrário ele passaria a fruir da coisa alheia sem qualquer retribuição.

Em outro caso, o Min. Buzzi, disse que " a *mens legis*, ao determinar e disciplinar a fixação da taxa de ocupação, tem por objetivo compensar o novo proprietário em razão do tempo em que se vê privado da posse do bem adquirido, cabendo ao antigo devedor fiduciante, sob pena de evidente enriquecimento sem causa, desembolsar o valor correspondente ao período no qual, mesmo sem título legítimo, ainda usufrui do imóvel"

A LAFI tenta ser bem rígida, colocando uma taxa de ocupação de valor elevado (num imóvel de R$500mil, é um "aluguel" de R$5mil; poucos lugares terão valor locatício tão alto, comparado com o valor venal do imóvel). Mas, a quem é devida essa taxa de ocupação?

Ajuizada a ação de cobrança em momento anterior à arrematação do bem, é o credor fiduciário o legitimado para a cobrança da taxa referida. Por outro lado, proposta em momento em que já havida a arrematação, é do arrematante a legitimidade ativa da ação de cobrança da taxa de ocupação.

Assim, **o STJ entendeu que a referida taxa deve ser cobrada pelo adquirente do imóvel, e não pelo credor fiduciário, que proprietário (pleno ou resolúvel) não é, depois da arrematação:**

> RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535, II, DO CPC/1973. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. ART. 37-A DA LEI N° 9.514/97. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. BEM ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO CREDOR FIDUCIÁRIO APÓS A ARREMATAÇÃO. LEGITIMIDADE DO ARREMATANTE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO COMPROVADA. 1. Não há violação ao artigo 535, II, do CPC/1973, quando embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente. 2. Dispõe o art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 que "o fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores,

vier a ser imitido na posse do imóvel''. 3. "A mens legis, ao determinar e disciplinar a fixação da taxa de ocupação, tem por objetivo compensar o novo proprietário em razão do tempo em que se vê privado da posse do bem adquirido, cabendo ao antigo devedor fiduciante, sob pena de evidente enriquecimento sem causa, desembolsar o valor correspondente ao período no qual, mesmo sem título legítimo, ainda usufrui do imóvel" (REsp 1328656/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 18/09/2012). 4. A legitimidade ativa para a ação de cobrança da taxa de ocupação é, nos termos do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, do credor fiduciário ou do arrematante do bem dado em garantia fiduciária, a depender do momento em que proposta a demanda e o período de sua abrangência. 5. Ajuizada a ação de cobrança em momento anterior à arrematação do bem, é o credor fiduciário o legitimado para a cobrança da taxa referida. Por outro lado, proposta em momento em que já havida a arrematação, é do arrematante a legitimidade ativa da ação de cobrança da taxa de ocupação. 6. É entendimento assente do Superior Tribunal de Justiça a exigência do prequestionamento dos dispositivos tidos por violados, ainda que a contrariedade tenha surgido no julgamento do próprio acórdão recorrido. Incidem por analogia, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal. 7. Não se conhece de recurso especial com base na alínea "c" do permissivo constitucional, quando o julgado for fundado em fatos e provas, como ora se apresenta, por ser inviável a demonstração de similitude fática. Precedentes. 8. Recursos especiais não providos. (REsp 1622102/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2016, DJe 11/10/2016)

Criou-se, pelo Decreto-Lei 70/1966, uma possibilidade de o credor hipotecário executar o devedor fiduciante inadimplente na forma do CPC ou na forma especial do próprio Decreto.

Resumidamente, pode o credor hipotecário formalizar um agente fiduciário para executar a dívida. Esse agente notifica o devedor fiduciante para purgar a mora em 20 dias por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos. Se o devedor fiduciante não paga, o agente publica editais e, então, prossegue ao primeiro leilão público do bem.

Se alguém oferecer valor igual ou superior ao do débito, arremata o bem (se houver mais valores, leva quem oferecer o maior lance, claro); se não, no segundo leilão, pode haver arrematação ainda que o valor seja inferior ao da dívida com seus consectários, continuando o credor fiduciário a execução pela via comum. Não há direito de indenização por qualquer benfeitoria ou retenção ao devedor fiduciante inadimplente.

Reconhecida a constitucionalidade do Decreto-Lei 70/1966 (RE 223.075/DF) pelo STF, o STJ decidiu que é **desnecessário que exista um acordo entre o credor fiduciário e o devedor fiduciante quanto à escolha do agente fiduciário quando o financiamento estiver vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação – SFH**, gerido pela CEF. Essa decisão veio a reboque da previsão do art. 30, §2º do Decreto-Lei 70/1966, que assim dispõe: “As pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, a fim de poderem exercer as funções de agente fiduciário deste decreto-lei, deverão ter sido escolhidas para tanto, de comum acordo entre o credor e o devedor, no contrato originário de hipoteca ou em aditamento ao mesmo, salvo se estiverem agindo em nome do Banco Nacional da Habitação ou nas hipóteses do artigo 41”.

Ou seja, o STJ, a rigor, em nada inovou, mas apenas reforçou a literalidade do art. 30, §2º do Decreto e “atualizou” sua leitura, dada a extinção do BNH e sua incorporação pela CEF no prosseguimento dos objetivos da política habitacional estabelecida nos anos 1960 com a criação do SFH.

Ao final, portanto, nos casos que deram base à Súmula 586 (REsp 485.253/RS e Ag no AREsp 533.790/PR, o mais antigo e o mais novo, respectivamente), o devedor acabou não tendo sua pretensão reconhecida,

mantendo-se o procedimento especial do Decreto e entendendo-se que é desnecessário acordo quando o contrato é regido pelas normas do SFH:

> STJ – Súmula 586
> A exigência de acordo entre o credor e o devedor na escolha do agente fiduciário aplica-se, exclusivamente, aos contratos não vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

JORNADAS DE DIREITO CIVIL

O Enunciado 506 da V Jornada de Direito Civil traz compreensão curiosa, equiparando a alienação fiduciária à hipoteca, em certa medida. Estando em curso contrato de alienação fiduciária, **é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo bem imóvel.**

Talqualmente na hipoteca, porém, a nova garantia incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária. Para tanto, a nova garantia poderá ser registrada na data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito *ex tunc*:

> Enunciado 506
> Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo bem imóvel, que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada na data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito ex tunc.

O Enunciado 511 da V Jornada de Direito Civil determina que **tanto em caso de leilão positivo quanto no caso de leilão negativo, deve ser lavrada ata que, subscrita pelo leiloeiro, pode ser averbada no registro de imóveis competente.** Em caso de leilão positivo, a transmissão da propriedade do imóvel levado a leilão deve ser formalizada mediante contrato de compra e venda:

> V Jornada de Direito Civil - Enunciado 511
> Do leilão, mesmo que negativo, a que se refere o art. 27 da Lei n. 9.514/1997, será lavrada ata que, subscrita pelo leiloeiro, poderá ser averbada no registro de imóveis competente, sendo a transmissão da propriedade do imóvel levado a leilão formalizada mediante contrato de compra e venda.

O Enunciado 567 da VI Jornada de Direito Civil traz disposição controvertida, visto que a cobrança do ITBI pelo Município, na consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário atenta contra a norma do art. 156, inc. II da CF/1988.

Considerando que, em regra, os financiamentos imobiliários são de longo prazo, pode ocorrer defasagem entre o valor indicado no contrato e o valor de mercado, no primeiro leilão a que se refere o art. 27, §1º da LAFI. Com isso, o imóvel pode vir a ser ofertado e arrematado por valor muito inferior ao de mercado.

Assim, como o leilão deve ser realizado nos 30 dias que se seguirem à consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e como a transmissão constitui fato gerador do ITBI, o valor cobrado pelo Município para a transação pode mostrar-se o mais próximo da realidade do mercado por ocasião do leilão. Desse modo, caso esse valor seja superior ao valor estipulado contratualmente, poderá ser utilizado para a fixação do preço do imóvel para fins do primeiro leilão previsto na Lei 9.514/1997:

> VI Jornada de Direito Civil - Enunciado 567
> A avaliação do imóvel para efeito do leilão previsto no §1º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 deve contemplar o maior valor entre a avaliação efetuada pelo município para cálculo do imposto de transmissão inter vivos (ITBI) devido para a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e o critério fixado contratualmente.

A interpretação sistemática da Lei 9.514/1997 permite concluir que, com a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, extingue-se toda e qualquer intermediação possessória e a relação jurídica que originou o escalonamento da posse em direta e indireta. Dessa forma, a consolidação da propriedade gera o término do desdobramento da posse e o credor fiduciário, proprietário e antigo possuidor indireto da coisa, passa à condição de possuidor pleno do imóvel, desaparecendo a propriedade fiduciária resolúvel.

A permanência do devedor fiduciante no imóvel, inadimplente com suas obrigações e, após devidamente constituído em mora, caracteriza ato de esbulho e enseja a propositura de ação de reintegração de posse para a retomada do bem pelo credor. Não haveria, assim, necessidade de que a ação de reintegração de posse ocorresse apenas após a realização dos leilões, como à primeira vista pareceria supor da leitura da Lei 9.517/1997.

> VII Jornada de Direito Civil - Enunciado 591
> A ação de reintegração de posse nos contratos de alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel pode ser proposta a partir da consolidação da propriedade do imóvel em poder do credor fiduciário e não apenas após os leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei 9.514/1997.

RESUMO

As **operações de financiamento imobiliário são livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:**

- Reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste (correção)
- Remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato
- Capitalização dos juros
- Contratação de seguro por morte e invalidez pelos tomadores

O **CRI**, título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro, emitido somente pelas companhias securitizadoras, **tem 11 requisitos:**

Nome da companhia emitente
Número de ordem, local, data de emissão
Denominação “certificado de recebíveis imobiliários”
Forma escritural
Nome do titular
Valor nominal
Data de pagamento
Taxa de juros
Cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente
Lugar de pagamento
Identificação do termo de securitização que lhe tenha dado origem

O que o Termo de Securitização de Crédito – TSC deve conter? Obrigatoriamente, os seguintes elementos:

Identificação do devedor
Valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão
Individuação do imóvel vinculado ao TSC, com indicação do Registro de Imóveis
Identificação dos títulos emitidos
Constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida

Quais são as garantias possíveis no financiamento imobiliário?

- Hipoteca
- Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis
- Caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis
- Alienação fiduciária de bem imóvel

A **notificação do cedido na cessão fiduciária em garantia é** dispensada, diferentemente da cessão de crédito tradicional. O que deve conter o contrato? Vejamos:

- O total da dívida ou sua estimativa
- O local, a data e a forma de pagamento
- A taxa de juros
- A identificação dos direitos creditórios objetos da cessão fiduciária

Quais são os direitos do credor fiduciário?

- Conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente
- Promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária
- Usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel
- Receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente

Além da propriedade plena, que outros direitos reais podem ser objeto da alienação fiduciária?

Bens enfitêuticos
Direito de uso especial para fins de moradia
Direito real de uso, desde que suscetível de alienação
Propriedade superficiária

Quais são os **requisitos obrigatórios do contrato que serve de título ao negócio fiduciário?**

1. Valor do principal da dívida
2. Prazo e condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário
3. Taxa de juros e encargos incidentes
4. Cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com descrição do imóvel e indicação do título e modo de aquisição
5. Cláusula assegurando ao fiduciante adimplente a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel
6. Indicação, para venda em leilão público, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão. Se esse valor for inferior ao apontado pelo órgão público competente para cálculo do ITBI, vale este em detrimento daquele
7. Cláusula dispondo sobre os procedimentos de consolidação da propriedade nas mãos do fiduciário em caso de inadimplemento

Desses requisitos, você deve atentar para alguns:

5. A utilização do imóvel depende do adimplemento pelo fiduciário. Ou seja, devedor inadimplente tem posse injusta, que o sujeita às ações possessórias competentes, notadamente a reintegração de posse pelo esbulho

5. Os riscos do imóvel ficam com o fiduciante, ainda que a propriedade não seja sua, mas apenas a posse direta, pelo que eventuais prejuízos lhe são imputados e, eventualmente, descontados do saldo remanescente

6. A alienação fiduciária de bem imóvel SEMPRE sujeitará o bem à excussão pública, ou seja, não se permite de maneira alguma a hasta privada do bem alienado fiduciariamente

7. A consolidação da propriedade nas mãos do fiduciário não é automática, mas depende de procedimento próprio, previsto na LAFI

A LAFI é conceitual ao tratar das noções financeiras do contrato de alienação fiduciária:

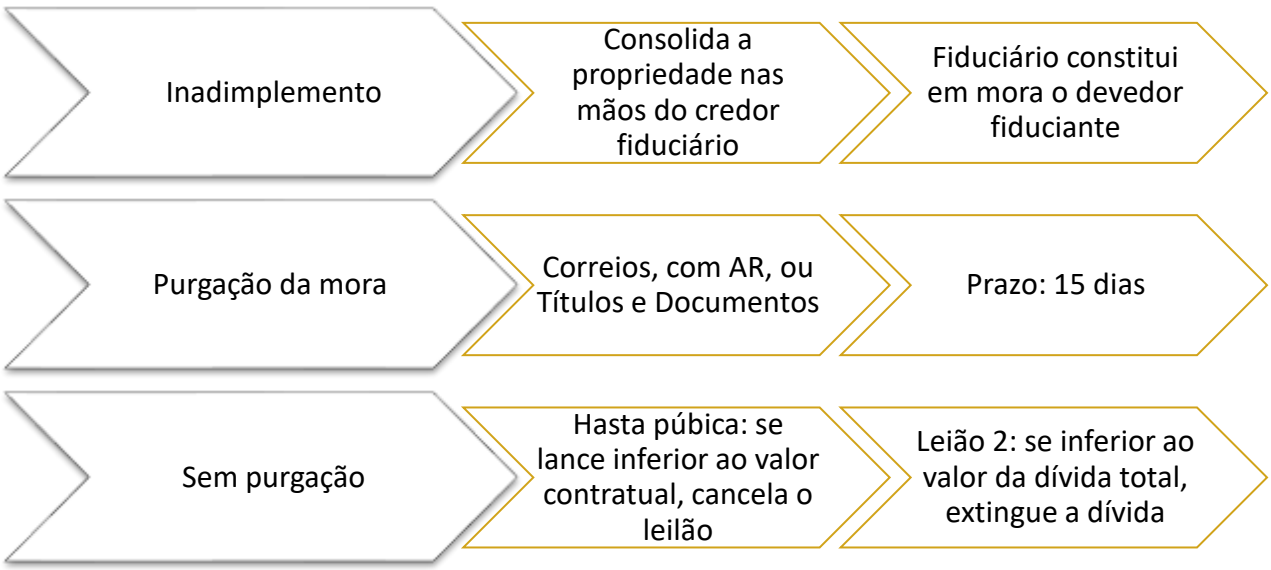
Dívida

- O saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais

Despesas

- A soma das importâncias de encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão (anúncios e comissão do leiloeiro)

Como funciona o **procedimento da LAFI para o caso de inadimplemento do fiduciante**? Lembre-se que a hasta tem que ser sempre pública:



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nessa aula, você viu um "microssistema" legislativo a respeito da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. Felizmente, a LAFI acaba sendo a norma de maior incidência dentro desse sistema, sendo que as demais normas acabam tendo pouca incidência nos certames.

Cabe tomar nota para os pequenos detalhes que sofreram modificação legislativa nos últimos tempos, bem como atentar para a jurisprudência, que também é foco de grande questionamento. O examinador adora esses detalhes...

Quaisquer dúvidas, sugestões, críticas ou mesmo elogios, não hesite em entrar em contato comigo. Estou disponível preferencialmente no Fórum de Dúvidas do Curso, mas também nas redes sociais, claro. Estou aguardando você na próxima aula. Até lá!

Paulo H M Sousa

QUESTÕES COMENTADAS

Além das questões vistas ao longo da aula, **agora você agora terá uma longa lista de questões para treino.** Eu as apresento assim: a. questões sem comentários; b. gabaritos das questões; c. questões com comentários. Mesmo as questões vistas na aula estarão nessa bateria, para que você faça o máximo de exercícios que puder. **Lembre-se de que as questões comentadas são parte fundamental do seu aprendizado com nosso material eletrônico!**

Se você quer testar seus conhecimentos, faça as questões sem os comentários, anote os gabaritos e confira com o gabarito apresentado; nas que você não sabia responder, chutou, ou ficou com dúvida, vá aos comentários. Se preferir, passe diretamente às questões comentadas!

1. (VUNESP – TJ/AC – Juiz Substituto – 2019) Assinale a alternativa correta sobre os defeitos e validade dos negócios jurídicos.

A) Anulado o negócio jurídico realizado em fraude contra credores, a vantagem resultante será revertida em favor do autor da ação pauliana.

B) É anulável o negócio jurídico quando o seu motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito.

C) É absolutamente nula a obrigação, excessivamente onerosa, assumida por alguém que necessita salvar-se de grave dano conhecido da outra parte.

D) É válido o negócio jurídico de compra e venda de bem imóvel (de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país), com pacto de alienação fiduciária em garantia, realizado por meio de instrumento particular.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, segundo art. 165: "Anulados os negócios fraudulentos, a vantagem resultante reverterá em proveito do acervo sobre que se tenha de efetuar o concurso de credores".

A **alternativa B** está incorreta, como preconiza o art. 166, inc. III: "É nulo o negócio jurídico quando: o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito".

A **alternativa C** está incorreta, pois, nos termos do art. 171, inc. II, a obrigação é anulável, na medida em que se trata de hipótese caracterizada pelo estado de perigo. Conforme prevê o art. 156: "Configura-se o estado de perigo quando alguém, premido da necessidade de salvar-se, ou a pessoa de sua família, de grave dano conhecido pela outra parte, assume obrigação excessivamente onerosa".

A **alternativa D** está correta, consoante regra disposta no art. 38 da Lei 9.514/1997: "Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública".

2. (VUNESP / TJ-SP - 2018) Na incorporação imobiliária, é

a) obrigatória a submissão ao regime da afetação e permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edifício, operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por companhia securitizadora, instituição financeira, a quem compete, também e com exclusividade, emitir o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

b) facultativa a submissão ao regime da afetação e permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edifício, operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por companhia securitizadora, instituição não financeira, a quem compete, também e com exclusividade, emitir o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

c) facultativa a submissão ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio separado, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades aos respectivos adquirentes, sendo, porém, obrigatória a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades do edifício.

d) obrigatória a submissão ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio separado, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades aos respectivos adquirentes, e não é permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades do edifício.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque a adoção do regime de afetação patrimonial é facultativa ao incorporador, acordo com o art. 31-A da Lei 4.591/1964: "A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes".

A **alternativa B** está correta, primeiro, a afetação é facultativa. Além disso, a emissão dos CRIs é facultada pela Lei 9.514/1997. A assertiva menciona o disposto nos arts. 6º, *caput* e parágrafo único, e 8º, *caput* e parágrafo único.

A **alternativa C** está incorreta, já que a emissão dos CRIs é facultativa, não obrigatória, como dito.

A **alternativa D** está incorreta, novamente, porque a adoção do regime de afetação patrimonial é facultativa ao incorporador.

3. (ENAMAT – TST – Juiz do Trabalho Substituto – 2017) Gervásio firmou contrato de empréstimo de dinheiro com o Banco "B", tendo transferido à instituição financeira credora, com escopo de garantia, a propriedade resolúvel do veículo automotor "V". O mesmo Gervásio, precisando ainda de mais dinheiro, firmou também contrato de mútuo feneratício com seu colega de trabalho Raimundo. Neste negócio, como garantia do pagamento, Raimundo recebeu a propriedade fiduciária do imóvel "I". Na hipótese de Gervásio vir a descumprir o pagamento das prestações devidas tanto ao Banco "B" quanto ao colega

Raimundo, fazendo com que os respectivos bens sejam levados a leilão, e caso os produtos das respectivas regulares arrematações não sejam suficientes para o pagamento das respectivas dívidas e despesas de cobrança, Gervásio

(A) não será mais considerado devedor, uma vez que tanto a dívida com o Banco "B" quanto a com o seu colega Raimundo serão consideradas extintas.

(B) continuará responsável pelo pagamento do restante devido de apenas uma das duas obrigações, podendo exercer o direito de escolha acerca da prestação que deverá ser considerada extinta.

(C) continuará responsável pelo pagamento do restante devido ao Banco "B", mas a dívida com Raimundo será considerada extinta.

(D) continuará responsável tanto pelo pagamento do restante devido ao Banco "B" quanto do devido ao seu colega Raimundo.

(E) continuará responsável pelo pagamento do restante devido ao seu colega Raimundo, mas a dívida com o Banco "B" será considerada extinta

Comentários

Eu cá tenho minhas ressalvas com o gabarito desta questão, já que não se menciona que no caso da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel houve um segundo leilão, como exige a lei. De toda sorte, a banca manteve o gabarito.

A **alternativa A** está incorreta, pois apenas a dívida com o seu colega Raimundo será extinta, permanecendo a dívida com o Banco, que poderá ser cobrada através de ação monitória.

A **alternativa B** está incorreta, dado que a dívida em relação a instituição financeira não é extinta, não tendo o devedor direito de escolha.

A **alternativa C** está correta, a dívida contraída perante o Banco permanece**,** de acordo com o art. 1º, §5º, do Decreto-Lei 911/1969: "Se o preço da venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas, na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado". Assim, o remanescente pode ser cobrado através de ação monitória, conforme entendimento da Súmula 384 do STJ: "Cabe ação monitória para haver saldo remanescente oriundo de venda extrajudicial de bem alienado fiduciariamente em garantia". Quanto à dívida com seu colega Raimundo, esta será extinta, diante do que dispõe o art. 27, §5º, da Lei 9.514/1997: "Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º".

A **alternativa D** está incorreta, já que a dívida perante Raimundo é extinta.

A **alternativa E** está incorreta, conforme alternativas anteriores.

4. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2016) Em se tratando de direito real e direito real de garantia, de acordo com o disposto no Código Civil Brasileiro, avalie os conceitos que seguem:

I. Contrato em que o devedor entrega um imóvel ao credor, transferindo-lhe o direito de auferir os frutos e rendimentos desse mesmo imóvel para compensar a dívida; consignação de rendimento.

II. É o direito real limitado, imobiliário, impessoal, acessório, indivisível, permanente, impresumível, que impõe a um imóvel um ônus em proveito de outro prédio, contíguo ou não, de donos diferentes.

III. É Direito Real de Garantia sobre bem imóvel e móveis infungíveis, que dispensando a tradição, mantém o devedor na posse do bem, exigindo-se tão somente a solenidade do registro, e não a tradição.

IV. O credor pignoratício tem o direito de guardar a coisa, mas ele não pode ficar com a coisa para si, em virtude de vedar a legislação pátria o instituto da cláusula comissória.

V. Consiste na transferência feita por um devedor ao credor de propriedade resolúvel e da posse indireta de um bem móvel infungível ou de um bem imóvel.

Assinale a alternativa cuja correspondência entre os institutos de direito real e seu conceito esteja correta:

a) Anticrese, servidão, hipoteca, penhor, alienação fiduciária.

b) Usufruto, servidão, penhor, alienação fiduciária, hipoteca.

c) Anticrese, usufruto, penhor, alienação fiduciária, hipoteca.

d) Enfiteuse, anticrese, hipoteca, penhor, alienação fiduciária.

Comentários

O item I corresponde à anticrese, contida no art. 1.506 do CC/2002: “Pode o devedor ou outrem por ele, com a entrega do imóvel ao credor, ceder-lhe o direito de perceber, em compensação da dívida, os frutos e rendimentos”.

O item II corresponde à servidão, contida no art. 1.378 do CC/2002: “A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis”.

O item III corresponde à hipoteca, contida, em linhas gerais, no art. 1.492 do CC/2002: “As hipotecas serão registradas no cartório do lugar do imóvel, ou no de cada um deles, se o título se referir a mais de um.”.

O item IV corresponde ao penhor, contido no art. 1.422 do CC/2002: “O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de excutir a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro”.

O item V corresponde à alienação fiduciária, contida no 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”.

A **alternativa A** está correta, portanto.

5. (IESES / TJ-PA - 2016) Sobre a alienação fiduciária de bens imóveis:

a) A alienação fiduciária de bens imóveis constitui-se mediante registro do contrato na matrícula do imóvel que a tem por objeto, por se tratar de direito real.

b) O contrato que o estabelece deve adotar sempre a forma pública para ter ingresso no fólio registral.

c) O fiduciário poderá ceder o crédito objeto da alienação fiduciária, o que implicará a cessão da propriedade fiduciária, independentemente do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

d) O registro de contrato de locação de imóvel alienado fiduciariamente independe, em qualquer que seja o prazo fixado, da anuência do credor fiduciário.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 23: "Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 38: "Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública".

A **alternativa C** está incorreta, pois as operações envolvendo imóveis, no regime da LAFI, exigem, todas, registro.

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 37-B: "Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário".

6. (FCC / TJ-RR - 2015) Comparando-se as garantias decorrentes da alienação fiduciária de bem imóvel e da hipoteca, pode-se afirmar que, na alienação fiduciária,

a) o fiduciário transfere a propriedade resolúvel ao fiduciante, enquanto na hipoteca a propriedade não é transferida ao credor, mas apenas sujeita o imóvel por vínculo real ao cumprimento da obrigação, atribuindo ao credor título de preferência e direito de sequela.

b) o credor pode, uma vez consolidada a propriedade em seu nome, mantê-la em seu patrimônio, para quitação da dívida, sem necessidade de promover-lhe a alienação, enquanto na hipoteca é vedado o pacto comissório.

c) o fiduciante transfere a propriedade resolúvel ao fiduciário, enquanto na hipoteca a propriedade não é transferida ao credor, mas apenas sujeita o imóvel por vínculo real ao cumprimento da obrigação, atribuindo ao credor título de preferência e direito de sequela.

d) o credor não pode, depois de consolidada a propriedade em seu nome, mantê-la em seu patrimônio para quitar a dívida, devendo promover-lhe o público leilão, enquanto na hipoteca, salvo disposição em contrário no contrato, o credor pode ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

e) não pode ser credora, titular dessa garantia, pessoa física, porque ela só é atribuível às entidades que operam no SFI, enquanto na hipoteca o credor pode ser qualquer pessoa física capaz ou pessoa jurídica.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque é o devedor fiduciante, em regra consumidor, quem transfere a propriedade resolúvel do imóvel ao credor fiduciário, em regra, também, uma instituição financeira.

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 27: "Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o §7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel".

A **alternativa C** está correta, como dito na alternativa A, bem como, acresça-se, que na hipoteca não se transfere propriedade, mas apenas vínculo real de garantia.

A **alternativa D** está incorreta, porque mesmo na hipoteca não tem o credor tal direito, pela disposição do art. 1.422 do CC/2002: "O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de excutir a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro".

A **alternativa E** está incorreta, na dicção do art. 22, §1º: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto".

7. (FCC / TCM-RJ - 2015) Certo município, para ver aumentada sua arrecadação através do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos por ato oneroso de bens imóveis – ITBI, amplia a incidência do imposto sobre a alienação fiduciária de bem imóvel. Esta medida é

a) perfeitamente válida, já que na alienação fiduciária a propriedade fiduciária já é transferida para o credor fiduciário.

b) ilegal, pois não há transmissão onerosa de bem imóvel na alienação fiduciária, posto que a transmissão é gratuita.

c) inconstitucional, pois a Constituição Federal exclui da regra matriz de incidência do ITBI os direitos reais de garantia.

d) ilegal, enquanto direito real de garantia, pois só pode haver a incidência do ITBI com o registro da garantia do cartório de registro de imóveis.

e) constitucional, pois a alienação fiduciária de bem imóvel é uma cessão de direito real de aquisição, passível de tributação por ITBI se o negócio for oneroso.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque a propriedade resolúvel já é do credor fiduciário, pelo que a consolidação em suas mãos não altera a relação de titularidade do bem.

A **alternativa B** está incorreta, já que o negócio jurídico basal que sustenta a alienação fiduciária imobiliária é oneroso.

A **alternativa C** está correta, em vista da aplicação do art. 156, inc. II da CF/1988. "Compete aos Municípios instituir impostos sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição".

A **alternativa D** está incorreta, pois o registro, *de per si*, não atrai aplicação do dispositivo, afastado pelo diploma constitucional.

A **alternativa E** está incorreta, pela aplicação do artigo constitucional supracitado.

8. (CESPE / DPE-RN - 2015) No que se refere às disposições acerca de condomínio, aos direitos sobre coisa alheia e à propriedade fiduciária, julgue o item a seguir. O contrato celebrado pelas partes que tenha por objeto a constituição da propriedade fiduciária poderá conter cláusula que autorize o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, caso a dívida não seja paga no vencimento.

Comentários

O item está **incorreto**, na forma do art. 27: "Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o §7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel".

9. (CESPE / DPE-PE - 2015) Determinada sociedade empresária resolveu recorrer ao instituto da alienação fiduciária em garantia, para aquisição de alguns bens móveis e imóveis. Com referência a essa situação hipotética, julgue o item que se segue. À vista do inadimplemento, quando se tratar de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, a reversão do bem deverá ser processada pelo oficial do cartório de registro de imóveis, independendo, portanto, de ação judicial para a satisfação desse direito do credor.

Comentários

O item está **correto**, na forma do art. 26, §1º: "Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação".

10. (FCC / SEFAZ-PE - 2015) Em relação ao contrato mercantil de alienação fiduciária, é correto afirmar:

a) Trata-se de contrato acessório, pois assegura o cumprimento de outro contrato, de financiamento de bens móveis ou imóveis, pelo qual o credor fiduciário disponibilizou recursos a serem utilizados na aquisição desses bens.

b) É o contrato em garantia pelo qual o devedor, a fim de garantir o pagamento de uma dívida, transfere a propriedade de um bem móvel durável ou imóvel, sob condição suspensiva da integral quitação do débito.

c) O credor fiduciário assume a posse direta do bem dado em garantia, o que será mantido enquanto o devedor fiduciante estiver em dia com o pagamento.

d) O devedor fiduciante assume a condição de fiel depositário do bem, tanto que poderá ser preso, civilmente, se referido bem desaparecer por sua culpa.

e) Trata-se de avença solene, a ser realizada necessariamente por meio de instrumento público e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Comentários

A **alternativa A** está correta, já que o contrato principal é de financiamento, como se extrai do art. 5º, §2º: "As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI"

A **alternativa B** está incorreta, pois a condição é resolutiva, não suspensiva, como prevê o 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".

A **alternativa C** está incorreta, na forma do art. 23, parágrafo único: "Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o enunciado da Súmula Vinculante 25 do STF: "É ilícita a prisão civil de depositário infiel, qualquer que seja a modalidade de depósito".

A **alternativa E** está incorreta, consoante regra do art. 38: "Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública".

11. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2015) Nos termos da Lei no 9514/97, quanto à Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel, é correto afirmar:

a) A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, sendo privativa das entidades que operam no Sistema Financeiro Imobiliário – SFI e companhia autorizada para esse fim pelo BACEN.

b) Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único.

c) As operações de financiamento imobiliário, no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, serão reguladas pelo governo federal, fixando prazo e taxas de juros máximos para financiamento.

d) Os atos e contratos de Alienação Fiduciária de Bens imóveis, no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, serão celebrados por escritura pública, facultando instrumento particular somente quando inferior a 30 (trinta) salários-mínimos.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, nos termos do art. 22, §1º: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI".

A **alternativa B** está correta, pela literalidade do art. 16, §3º: "Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único".

A **alternativa C** está incorreta, segundo o art. 5º, inc. II: "As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 38: "Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública".

12. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2015) Nos termos da Lei no 9514/97, com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel. A contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste. Quanto ao prazo para entrega do termo de quitação, sem aplicação das sanções previstas, é correto afirmar que este deve ocorrer no prazo de

a) 90 (noventa) dias, a contar da liquidação da dívida.

b) 60 (sessenta) dias, a contar da liquidação da dívida.

c) 30 (trinta) dias, a contar da liquidação da dívida.

d) 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da liquidação da dívida.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, segundo o art. 25, §1º citado mais abaixo.

A **alternativa B** está incorreta, igualmente, de acordo com o citado dispositivo.

A **alternativa C** está correta, conforme o art. 25, §1º: "No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato".

A **alternativa D** está incorreta, portanto, dado o art. 25 supramencionado.

A **alternativa E** está incorreta, pelas mesmas razões expostas nas demais alternativas.

13. (FAURGS / TJ-RS - 2015) Assinale a alternativa que apresenta afirmação correta a respeito da disciplina sobre a alienação fiduciária na Lei no 9.514/97.

a) Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciário possuidor direto e o fiduciante possuidor indireto da coisa imóvel.

b) A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, sendo privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário.

c) Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituído em mora o fiduciante, consolida-se a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

d) Purgada a mora no Registro de Imóveis, resolve-se o contrato de alienação fiduciária.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, conforme o art. 23, parágrafo único: "Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel".

A **alternativa B** está incorreta, nos termos do art. 22, §1º: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI".

A **alternativa C** está correta, de acordo com o art. 26: "Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário".

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 26, §5º: "Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária".

14. (FCC / TJ-AP - 2014) Na alienação fiduciária em garantia,

a) o fiduciante transfere ao fiduciário a nua propriedade e conserva o direito real de uso do bem oferecido em garantia da dívida.

b) o fiduciário automaticamente adquire a propriedade plena do bem oferecido em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

c) o fiduciário transfere ao fiduciante a propriedade resolúvel do bem oferecido em garantia.

d) o fiduciante transfere ao fiduciário a propriedade perpétua do bem oferecido em garantia.

e) o fiduciante transfere ao fiduciário a propriedade resolúvel do bem oferecido em garantia.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque essa figura trata do usufruto.

A **alternativa B** está incorreta, nos termos do art. 26: "Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário".

A **alternativa C** está incorreta, quase correta, invertendo-se apenas as figuras, como se detalhará na alternativa E.

A **alternativa D** está incorreta, dado que essa figura trata da enfiteuse.

A **alternativa E** está correta, na forma do 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".

15. (FCC / PGE-RN - 2014) A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel

a) é negócio jurídico que equivale à cláusula de retrovenda, atribuindo ao adquirente a propriedade plena do bem até a extinção integral da obrigação garantida.

b) não é negócio privativo de instituições financeiras e atribui ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem, até a extinção integral da obrigação garantida.

c) é garantia real divisível que se reduz, à medida que a dívida garantida for amortizada.

d) é negócio privativo de instituições financeiras e atribui ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem, até a extinção integral da obrigação garantida.

e) não é negócio privativo de instituições financeiras e atribui ao credor fiduciário a propriedade plena do bem, até a extinção integral da obrigação garantida, que será devolvida ao fiduciante por retrovenda.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, já que a alienação fiduciária e a retrovenda, ainda que se possam reconhecer pontos de contato, são institutos que não se confundem.

A **alternativa B** está correta, na forma do art. 22, *caput* ("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") e §1º (visto abaixo).

A **alternativa C** está incorreta, como se verá adiante, por força do art. 26: "Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 22, §1º: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena".

A **alternativa E** está incorreta, nos termos do art. 22, §1º, supracitado.

16. (VUNESP / PGM-São Paulo-SP - 2014) Com relação à propriedade fiduciária, e de acordo com o sistema jurídico vigente, bem como o entendimento jurisprudencial sobre a matéria, assinale a alternativa correta.

a) Em regra, a constituição da propriedade fiduciária independe de registro.

b) Na alienação fiduciária é permitida a cláusula que autoriza o credor fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, em caso de inadimplemento.

c) Em caso de alienação do bem pelo credor, o produto da venda deve ser utilizado para saldar o crédito, sendo vedada a utilização para cobrir despesas de cobrança.

d) A alienação fiduciária não pode ter por objeto bem imóvel, limitando-se aos bens móveis e infungíveis.

e) A teoria do adimplemento substancial alcança os casos de alienação fiduciária.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na forma do art. 23: “Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título”.

A **alternativa B** está incorreta, de acordo com o art. 27: “Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7o do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel”.

A **alternativa C** está incorreta, conforme regra do art. 27, §2º: “No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais”.

A **alternativa D** está incorreta, pela literalidade da parte final do 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”.

A **alternativa E** está correta, conforme julgados do STJ: “ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Busca e apreensão. Falta da última prestação. Adimplemento substancial. O cumprimento do contrato de financiamento, com a falta apenas da última prestação, não autoriza o credor a lançar mão da ação de busca e apreensão, em lugar da cobrança da parcela faltante. O adimplemento substancial do contrato pelo devedor não autoriza ao credor a propositura de ação para a extinção do contrato, salvo se demonstrada a perda do interesse na continuidade da execução, que não é o caso. Na espécie, ainda houve a consignação judicial do valor da última parcela. Não atende à exigência da boa-fé objetiva a atitude do credor que desconhece esses fatos e promove a busca e apreensão, com pedido liminar de reintegração de posse. Recurso não conhecido. (REsp 272.739/MG, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2001, DJ 02/04/2001, p. 299)”.

17. (VUNESP / PGM-São José do Rio Preto-SP - 2014) Assinale a alternativa correta acerca do instituto da propriedade fiduciária

a) A constituição da propriedade fiduciária independe de registro do contrato no órgão competente

b) Em caso de inadimplemento pelo devedor, poderá o credor, em regra, optar pela adjudicação da coisa, caso não prefira aliená-la

c) O regime da alienação fiduciária é aplicável aos móveis, sendo vedada sua utilização para bens imóveis.

d) Com a constituição da propriedade fiduciária, ocorre o desdobramento da posse, atribuindo-se ao devedor a posse direta e ao credor a posse indireta.

e) Em caso de alienação do bem por inadimplemento do devedor, quando o produto da venda não for suficiente para quitação da dívida, o devedor ficará exonerado do excedente.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na literalidade do art. 23: “Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título”.

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 27: "Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o §7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel".

A **alternativa C** está incorreta, dado o adjetivo contido no último termo do 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".

A **alternativa D** está correta, conforme o art. 23, parágrafo único: "Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel".

A **alternativa E** está incorreta, dado que essa disposição só se aplica ao segundo leilão, e não quando da alienação, de acordo com o art. 27, §5º: "Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no §2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o §4º".

18. (VUNESP / DESENVOLVESP - 2014) Assinale a alternativa correta a respeito do instituto da alienação fiduciária de coisa imóvel e de suas peculiaridades.

a) Em razão do contexto de seu surgimento, a alienação fiduciária pode ser contratada somente por pessoa física, não sendo privativa das entidades que operam o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

b) Constituindo-se a propriedade fiduciária, a posse direta e indireta é mantida pelo fiduciante, resguardando-se ao fiduciário direito real sobre o imóvel.

c) Com a integral liquidação da dívida, o fiduciário deverá fornecer o termo de quitação ao fiduciante, no prazo estabelecido legalmente, sob pena de multa.

d) Vencida a dívida, ou parte dela, será consolidada a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, independentemente de prévia notificação, promovendo-se leilão público para alienação do bem.

e) Em caso de leilão público, será procedido em única hasta, não se admitindo arrematação em percentual inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de mercado, sob pena de anulação, em razão da venda a preço vil.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, nos termos do art. 22, §1º: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 23, parágrafo único: "Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel".

A **alternativa C** está correta, consoante o art. 25, §1º: "No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 26, §1º: Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação".

A **alternativa E** está incorreta, segundo o art. 27, §5º: "Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no §2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º".

19. (CESGRANRIO / Banco da Amazônia - 2014) À luz das normas que regulam a alienação fiduciária imobiliária, considera-se objeto desse negócio a

a) posse individual imobiliária

b) propriedade superficiária

c) servidão de passagem

d) expectativa de vista panorâmica

e) composse coletiva.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, já que a posse individual imobiliária não está incluída no rol do art. 22, §1º, incisos.

A **alternativa B** está correta, conforme o art. 22, §1º, inc. IV: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena, a propriedade superficiária".

A **alternativa C** está incorreta, pois a servidão de passagem não está incluída no rol do art. 22, §1º, incisos.

A **alternativa D** está incorreta, porque a expectativa de vista panorâmica não está incluída no rol do art. 22, §1º, incisos.

A **alternativa E** está incorreta, dado que a composse coletiva não está incluída no rol do art. 22, §1º, incisos.

20. (CESGRANRIO / Banco do Brasil - 2012) Devido à grande exposição ao risco de crédito, os bancos precisam utilizar meios para garantir suas operações e salvaguardar seus ativos.

Qual o tipo de operação que garante o cumprimento de uma obrigação na compra de um bem a crédito, em que há a transferência desse bem, móvel ou imóvel, do devedor ao credor?

a) Hipoteca

b) Fiança bancária

c) Alienação fiduciária

d) Penhor

e) Aval bancário.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque, salvo as aeronaves e embarcações, prevê o art. 1.473 do CC/2002 que podem ser objeto de hipoteca somente bens imóveis.

A **alternativa B** está incorreta, pois a fiança é modalidade de garantia fidejussória, não de garantia real.

A **alternativa C** está correta, segundo as leis especiais relativas à alienação fiduciária em garantia de bens móveis e imóveis.

A **alternativa D** está incorreta, já que o penhor se volta a bens móveis, tão somente.

A **alternativa E** está incorreta, dado que o aval é igualmente garantia fidejussória, e não garantia real.

21. (FCC / TJ-PE - 2011) Consideram-se: I. válido; II. ineficaz; III. anulável; IV. nulo, os seguintes negócios jurídicos, respectivamente:

a) I. a alienação fiduciária de imóvel no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) por instrumento público; II. o pacto antenupcial celebrado por instrumento particular se o casamento se lhe seguir; III. o contrato que tenha por objeto herança de pessoa viva; IV. o negócio jurídico celebrado em estado de perigo.

b) I. pacto antenupcial celebrado por instrumento particular se os nubentes não possuírem imóveis antes do casamento; II. o contrato que tenha por objeto herança de pessoa viva; III. o negócio jurídico realizado em estado de perigo; IV. a alienação fiduciária de imóvel no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) por instrumento particular.

c) I. o contrato que tenha por objeto herança de pessoa viva, se esta consentir; II. o pacto antenupcial celebrado por instrumento público, se não lhe seguir o casamento; III. o negócio jurídico realizado em estado de perigo; IV. a alienação fiduciária de imóvel no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), por instrumento particular.

d) I. a alienação fiduciária de imóvel no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) por instrumento particular; II. o pacto antenupcial celebrado por instrumento público, se não lhe seguir o casamento; III. o negócio jurídico realizado em estado de perigo; IV. o contrato que tenha por objeto herança de pessoa viva.

e) I. a alienação fiduciária de imóvel no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) por instrumento público; II. o pacto antenupcial celebrado por instrumento particular se o casamento se lhe seguir; III. o contrato que tenha por objeto herança de pessoa viva; IV. o negócio jurídico celebrado em estado de perigo.

Comentários

A **alternativa D** está correta, já que:

A alienação fiduciária de imóvel no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) por instrumento público é válida, segundo o art. 38: “Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública”.

O pacto antenupcial celebrado por instrumento público, se não lhe seguir o casamento é ineficaz, conforme o art. 1.653 do CC/2002: “É nulo o pacto antenupcial se não for feito por escritura pública, e ineficaz se não lhe seguir o casamento”.

O negócio jurídico realizado em estado de perigo é anulável, consoante regra do art. 171, inc. II: “Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores”.

O contrato que tenha por objeto herança de pessoa viva é nulo, de acordo com o art. 426 (“Não pode ser objeto de contrato a herança de pessoa viva”) que remete a nulidade virtual.

Assim, as **alternativas A, B, C** e **E** estão incorretas.

22. (PGE / PGE-RO - 2011) A prisão civil do inadimplente em se tratando de alienação fiduciária em garantia

a) nunca foi admitida pelo Supremo Tribunal Federal, porquanto sempre se reconheceu a inconstitucionalidade superveniente do Decreto-Lei no 911/69.

b) é possível, haja vista que a Constituição Federal de forma expressa equipara o alienante fiduciário à figura do depositário infiel, conforme sedimentado pela Súmula Vinculante no 25.

c) não é mais admissível em razão de entendimento sumulado de forma vinculante pelo Supremo Tribunal Federal.

d) é admitida pelo Supremo Tribunal Federal, haja vista que o Decreto-Lei no 911/69 não pode ser oposto ao texto expresso da Constituição Federal que admite a responsabilidade corporal do depositário infiel.

e) é possível, haja vista a recepção do disposto no Decreto-Lei no 911/69, o qual equipara o devedor à figura do depositário infiel, conforme entendimento sumulado pelo Supremo Tribunal Federal.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque se admitia a prisão do depositário infiel antes de o Brasil se tornar signatário do Pacto de São José da Costa Rica e antes da edição da Súmula Vinculante 25 pelo STF.

A **alternativa B** está incorreta, segundo o entendimento sumulado exatamente ao inverso, visto adiante.

A **alternativa C** está correta, conforme o entendimento fixado na Súmula Vinculante 25 do STF: “É ilícita a prisão civil de depositário infiel, qualquer que seja a modalidade de depósito”.

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com a Súmula Vinculante 25 do STF, supramencionada.

A **alternativa E** está incorreta, porque, a despeito da recepção do Decreto-Lei 911/1969, ele é norma infraconstitucional.

23. (CESPE / Correios - 2011) Somente os bens móveis infungíveis e alienáveis podem ser objeto de alienação fiduciária em garantia.

Comentários

A alternativa está **incorreta**, segundo a literalidade da parte final do 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".

24. (VUNESP / TJ-SP - 2011) Na qualificação da alienação fiduciária de bens imóveis, o Oficial de Registro de Imóveis deve saber que

a) ela pode ser contratada por pessoa física ou jurídica, sendo, no entanto, privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI instituído pela Lei nº 9.514/97.

b) ela pode ter como objeto o direito real de uso, desde que suscetível de alienação.

c) se constitui a propriedade fiduciária de coisa imóvel no momento da assinatura por todas as partes envolvidas no contrato, que servirá de título para o registro imobiliário.

d) o fiduciante, mesmo com anuência expressa do fiduciário, fica proibido de transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, conforme o art. 22, §1º, inc. I: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena, bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário ".

A **alternativa B** está correta, pela literalidade do art. 22, §1º, inc. III: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena o direito real de uso, desde que suscetível de alienação".

A **alternativa C** está incorreta, segundo o art. 23: "Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título".

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 26, §8º: "O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27".

25. (CESPE / CAIXA - 2010) A respeito da Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, julgue o item a seguir. Ante a falta de amparo legal, o fiduciante, mesmo com anuência expressa do fiduciário, não poderá transmitir os direitos

de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, razão pela qual os contratos firmados com tal fim (contratos de gaveta) são desprovidos de eficácia jurídica.

Comentários

A alternativa está **incorreta**, de acordo com o art. 26, §8º: "O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27".

26. (CESPE / CAIXA - 2010) A respeito da Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, julgue o item a seguir. A alienação fiduciária de coisa imóvel poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena, o direito real de uso, desde que suscetível de alienação.

Comentários

A alternativa está **correta**, conforme o art. 22, §1º, inc. III: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena, o direito real de uso, desde que suscetível de alienação".

27. (CESPE / TRF-2ª R - 2009) Assinale a opção correta quanto ao contrato de alienação fiduciária em garantia.

a) Somente bem móvel pode ser objeto do contrato.

b) A mora do fiduciante autoriza a ação de reintegração de posse.

c) Requerida a busca e apreensão do bem móvel alienado fiduciariamente, o fiduciante pode emendar a mora.

d) No caso de veículos, a propriedade fiduciária só se constitui após o registro do contrato na repartição competente para o licenciamento, procedendo-se à anotação no certificado de registro.

e) O referido contrato também é conhecido pelo termo leasing.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, segundo a literalidade da parte final do 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".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 27: "Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o §7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel".

A **alternativa C** está incorreta, na forma do art. 3º, §2º do Decreto-Lei 911/1969: "No prazo do § 1o, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus".

A **alternativa D** está correta, consoante regra do art. 1.361, §1º, do CC/2002: "Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro".

A **alternativa E** está incorreta, porque sinônimo de *leasing* é arrendamento mercantil, e não alienação fiduciária.

28. (CESPE / Banco do Brasil - 2007) A alienação fiduciária em garantia não tem por finalidade precípua a transmissão da propriedade, embora esta seja sua natureza.

Comentários

A assertiva está **correta**, como se extrai do 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".

29. (CESPE / Banco do Brasil - 2007) A fiança, o aval e a alienação fiduciária são garantias fidejussórias.

Comentários

A alternativa está **incorreta**, porque a alienação fiduciária é modalidade de garantia real, não de garantia fidejussória.

30. (FCC / Banco do Brasil - 2006) Em relação à alienação fiduciária, é correto afirmar que

a) o devedor não pode utilizar o bem dado em garantia às suas expensas e risco, sendo, ainda, obrigado a zelar por sua conservação.

b) a propriedade do bem dado em garantia é transferida ao devedor, preservando-se a posse com o credor.

c) o contrato conterá a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação.

d) a dívida será considerada quitada, mesmo que o produto da venda do bem dado em garantia seja inferior ao valor emprestado.

e) deve ser celebrada por instrumento público ou particular a ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do credor.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, segundo o art. 1.363, inc. I, do CC/2002: "Antes de vencida a dívida, o devedor, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza".

A **alternativa B** está incorreta, porque a posse direta se mantém com o devedor fiduciante, mas a propriedade é transferida para o credor fiduciário.

A **alternativa C** está correta, de acordo com o art. 1.362, inc. IV, do CC/2002: "O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, conterá a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação".

A **alternativa D** está incorreta, seguindo a linha geral estabelecida pelo art. 1.366 do CC/2002: "Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante".

A **alternativa E** está incorreta, conforme o art. 1.361, §1º, do CC/2002: "Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro".

LISTA DE QUESTÕES

1. (VUNESP – TJ/AC – Juiz Substituto – 2019) Assinale a alternativa correta sobre os defeitos e validade dos negócios jurídicos.

A) Anulado o negócio jurídico realizado em fraude contra credores, a vantagem resultante será revertida em favor do autor da ação pauliana.

B) É anulável o negócio jurídico quando o seu motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito.

C) É absolutamente nula a obrigação, excessivamente onerosa, assumida por alguém que necessita salvar-se de grave dano conhecido da outra parte.

D) É válido o negócio jurídico de compra e venda de bem imóvel (de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país), com pacto de alienação fiduciária em garantia, realizado por meio de instrumento particular.

2. (VUNESP / TJ-SP - 2018) Na incorporação imobiliária, é

a) obrigatória a submissão ao regime da afetação e permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edifício, operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por companhia securitizadora, instituição financeira, a quem compete, também e com exclusividade, emitir o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

b) facultativa a submissão ao regime da afetação e permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edifício, operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por companhia securitizadora, instituição não financeira, a quem compete, também e com exclusividade, emitir o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

c) facultativa a submissão ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio separado, destinado à consecução da incorporação correspondente

e à entrega das unidades aos respectivos adquirentes, sendo, porém, obrigatória a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades do edifício.

d) obrigatória a submissão ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio separado, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades aos respectivos adquirentes, e não é permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades do edifício.

3. (ENAMAT – TST – Juiz do Trabalho Substituto – 2017) Gervásio firmou contrato de empréstimo de dinheiro com o Banco "B", tendo transferido à instituição financeira credora, com escopo de garantia, a propriedade resolúvel do veículo automotor "V". O mesmo Gervásio, precisando ainda de mais dinheiro, firmou também contrato de mútuo feneratício com seu colega de trabalho Raimundo. Neste negócio, como garantia do pagamento, Raimundo recebeu a propriedade fiduciária do imóvel "I". Na hipótese de Gervásio vir a descumprir o pagamento das prestações devidas tanto ao Banco "B" quanto ao colega Raimundo, fazendo com que os respectivos bens sejam levados a leilão, e caso os produtos das respectivas regulares arrematações não sejam suficientes para o pagamento das respectivas dívidas e despesas de cobrança, Gervásio

(A) não será mais considerado devedor, uma vez que tanto a dívida com o Banco "B" quanto a com o seu colega Raimundo serão consideradas extintas.

(B) continuará responsável pelo pagamento do restante devido de apenas uma das duas obrigações, podendo exercer o direito de escolha acerca da prestação que deverá ser considerada extinta.

(C) continuará responsável pelo pagamento do restante devido ao Banco "B", mas a dívida com Raimundo será considerada extinta.

(D) continuará responsável tanto pelo pagamento do restante devido ao Banco "B" quanto do devido ao seu colega Raimundo.

(E) continuará responsável pelo pagamento do restante devido ao seu colega Raimundo, mas a dívida com o Banco "B" será considerada extinta

4. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2016) Em se tratando de direito real e direito real de garantia, de acordo com o disposto no Código Civil Brasileiro, avalie os conceitos que seguem:

I. Contrato em que o devedor entrega um imóvel ao credor, transferindo-lhe o direito de auferir os frutos e rendimentos desse mesmo imóvel para compensar a dívida; consignação de rendimento.

II. É o direito real limitado, imobiliário, impessoal, acessório, indivisível, permanente, impresumível, que impõe a um imóvel um ônus em proveito de outro prédio, contíguo ou não, de donos diferentes.

III. É Direito Real de Garantia sobre bem imóvel e móveis infungíveis, que dispensando a tradição, mantém o devedor na posse do bem, exigindo-se tão somente a solenidade do registro, e não a tradição.

IV. O credor pignoratício tem o direito de guardar a coisa, mas ele não pode ficar com a coisa para si, em virtude de vedar a legislação pátria o instituto da cláusula comissória.

V. Consiste na transferência feita por um devedor ao credor de propriedade resolúvel e da posse indireta de um bem móvel infungível ou de um bem imóvel.

Assinale a alternativa cuja correspondência entre os institutos de direito real e seu conceito esteja correta:

a) Anticrese, servidão, hipoteca, penhor, alienação fiduciária.

b) Usufruto, servidão, penhor, alienação fiduciária, hipoteca.

c) Anticrese, usufruto, penhor, alienação fiduciária, hipoteca.

d) Enfiteuse, anticrese, hipoteca, penhor, alienação fiduciária.

5. (IESES / TJ-PA - 2016) Sobre a alienação fiduciária de bens imóveis:

a) A alienação fiduciária de bens imóveis constitui-se mediante registro do contrato na matrícula do imóvel que a tem por objeto, por se tratar de direito real.

b) O contrato que o estabelece deve adotar sempre a forma pública para ter ingresso no fólio registral.

c) O fiduciário poderá ceder o crédito objeto da alienação fiduciária, o que implicará a cessão da propriedade fiduciária, independentemente do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

d) O registro de contrato de locação de imóvel alienado fiduciariamente independe, em qualquer que seja o prazo fixado, da anuência do credor fiduciário.

6. (FCC / TJ-RR - 2015) Comparando-se as garantias decorrentes da alienação fiduciária de bem imóvel e da hipoteca, pode-se afirmar que, na alienação fiduciária,

a) o fiduciário transfere a propriedade resolúvel ao fiduciante, enquanto na hipoteca a propriedade não é transferida ao credor, mas apenas sujeita o imóvel por vínculo real ao cumprimento da obrigação, atribuindo ao credor título de preferência e direito de sequela.

b) o credor pode, uma vez consolidada a propriedade em seu nome, mantê-la em seu patrimônio, para quitação da dívida, sem necessidade de promover-lhe a alienação, enquanto na hipoteca é vedado o pacto comissório.

c) o fiduciante transfere a propriedade resolúvel ao fiduciário, enquanto na hipoteca a propriedade não é transferida ao credor, mas apenas sujeita o imóvel por vínculo real ao cumprimento da obrigação, atribuindo ao credor título de preferência e direito de sequela.

d) o credor não pode, depois de consolidada a propriedade em seu nome, mantê-la em seu patrimônio para quitar a dívida, devendo promover-lhe o público leilão, enquanto na hipoteca, salvo disposição em contrário no contrato, o credor pode ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

e) não pode ser credora, titular dessa garantia, pessoa física, porque ela só é atribuível às entidades que operam no SFI, enquanto na hipoteca o credor pode ser qualquer pessoa física capaz ou pessoa jurídica.

7. (FCC / TCM-RJ - 2015) Certo município, para ver aumentada sua arrecadação através do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos por ato oneroso de bens imóveis – ITBI, amplia a incidência do imposto sobre a alienação fiduciária de bem imóvel. Esta medida é

a) perfeitamente válida, já que na alienação fiduciária a propriedade fiduciária já é transferida para o credor fiduciário.

b) ilegal, pois não há transmissão onerosa de bem imóvel na alienação fiduciária, posto que a transmissão é gratuita.

c) inconstitucional, pois a Constituição Federal exclui da regra matriz de incidência do ITBI os direitos reais de garantia.

d) ilegal, enquanto direito real de garantia, pois só pode haver a incidência do ITBI com o registro da garantia do cartório de registro de imóveis.

e) constitucional, pois a alienação fiduciária de bem imóvel é uma cessão de direito real de aquisição, passível de tributação por ITBI se o negócio for oneroso.

8. (CESPE / DPE-RN - 2015) No que se refere às disposições acerca de condomínio, aos direitos sobre coisa alheia e à propriedade fiduciária, julgue o item a seguir. O contrato celebrado pelas partes que tenha por objeto a constituição da propriedade fiduciária poderá conter cláusula que autorize o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, caso a dívida não seja paga no vencimento.

9. (CESPE / DPE-PE - 2015) Determinada sociedade empresária resolveu recorrer ao instituto da alienação fiduciária em garantia, para aquisição de alguns bens móveis e imóveis. Com referência a essa situação hipotética, julgue o item que se segue. À vista do inadimplemento, quando se tratar de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, a reversão do bem deverá ser processada pelo oficial do cartório de registro de imóveis, independendo, portanto, de ação judicial para a satisfação desse direito do credor.

10. (FCC / SEFAZ-PE - 2015) Em relação ao contrato mercantil de alienação fiduciária, é correto afirmar:

a) Trata-se de contrato acessório, pois assegura o cumprimento de outro contrato, de financiamento de bens móveis ou imóveis, pelo qual o credor fiduciário disponibilizou recursos a serem utilizados na aquisição desses bens.

b) É o contrato em garantia pelo qual o devedor, a fim de garantir o pagamento de uma dívida, transfere a propriedade de um bem móvel durável ou imóvel, sob condição suspensiva da integral quitação do débito.

c) O credor fiduciário assume a posse direta do bem dado em garantia, o que será mantido enquanto o devedor fiduciante estiver em dia com o pagamento.

d) O devedor fiduciante assume a condição de fiel depositário do bem, tanto que poderá ser preso, civilmente, se referido bem desaparecer por sua culpa.

e) Trata-se de avença solene, a ser realizada necessariamente por meio de instrumento público e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

11. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2015) Nos termos da Lei no 9514/97, quanto à Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel, é correto afirmar:

a) A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, sendo privativa das entidades que operam no Sistema Financeiro Imobiliário – SFI e companhia autorizada para esse fim pelo BACEN.

b) Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único.

c) As operações de financiamento imobiliário, no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, serão reguladas pelo governo federal, fixando prazo e taxas de juros máximos para financiamento.

d) Os atos e contratos de Alienação Fiduciária de Bens imóveis, no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, serão celebrados por escritura pública, facultando instrumento particular somente quando inferior a 30 (trinta) salários-mínimos.

12. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2015) Nos termos da Lei no 9514/97, com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel. A contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste. Quanto ao prazo para entrega do termo de quitação, sem aplicação das sanções previstas, é correto afirmar que este deve ocorrer no prazo de

a) 90 (noventa) dias, a contar da liquidação da dívida.

b) 60 (sessenta) dias, a contar da liquidação da dívida.

c) 30 (trinta) dias, a contar da liquidação da dívida.

d) 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da liquidação da dívida.

13. (FAURGS / TJ-RS - 2015) Assinale a alternativa que apresenta afirmação correta a respeito da disciplina sobre a alienação fiduciária na Lei no 9.514/97.

a) Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciário possuidor direto e o fiduciante possuidor indireto da coisa imóvel.

b) A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, sendo privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário.

c) Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituído em mora o fiduciante, consolida-se a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

d) Purgada a mora no Registro de Imóveis, resolve-se o contrato de alienação fiduciária.

14. (FCC / TJ-AP - 2014) Na alienação fiduciária em garantia,

a) o fiduciante transfere ao fiduciário a nua propriedade e conserva o direito real de uso do bem oferecido em garantia da dívida.

b) o fiduciário automaticamente adquire a propriedade plena do bem oferecido em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

c) o fiduciário transfere ao fiduciante a propriedade resolúvel do bem oferecido em garantia.

d) o fiduciante transfere ao fiduciário a propriedade perpétua do bem oferecido em garantia.

e) o fiduciante transfere ao fiduciário a propriedade resolúvel do bem oferecido em garantia.

15. (FCC / PGE-RN - 2014) A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel

a) é negócio jurídico que equivale à cláusula de retrovenda, atribuindo ao adquirente a propriedade plena do bem até a extinção integral da obrigação garantida.

b) não é negócio privativo de instituições financeiras e atribui ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem, até a extinção integral da obrigação garantida.

c) é garantia real divisível que se reduz, à medida que a dívida garantida for amortizada.

d) é negócio privativo de instituições financeiras e atribui ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem, até a extinção integral da obrigação garantida.

e) não é negócio privativo de instituições financeiras e atribui ao credor fiduciário a propriedade plena do bem, até a extinção integral da obrigação garantida, que será devolvida ao fiduciante por retrovenda.

16. (VUNESP / PGM-São Paulo-SP - 2014) Com relação à propriedade fiduciária, e de acordo com o sistema jurídico vigente, bem como o entendimento jurisprudencial sobre a matéria, assinale a alternativa correta.

a) Em regra, a constituição da propriedade fiduciária independe de registro.

b) Na alienação fiduciária é permitida a cláusula que autoriza o credor fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, em caso de inadimplemento.

c) Em caso de alienação do bem pelo credor, o produto da venda deve ser utilizado para saldar o crédito, sendo vedada a utilização para cobrir despesas de cobrança.

d) A alienação fiduciária não pode ter por objeto bem imóvel, limitando-se aos bens móveis e infungíveis.

e) A teoria do adimplemento substancial alcança os casos de alienação fiduciária.

17. (VUNESP / PGM-São José do Rio Preto-SP - 2014) Assinale a alternativa correta acerca do instituto da propriedade fiduciária

a) A constituição da propriedade fiduciária independe de registro do contrato no órgão competente

b) Em caso de inadimplemento pelo devedor, poderá o credor, em regra, optar pela adjudicação da coisa, caso não prefira aliená-la

c) O regime da alienação fiduciária é aplicável aos móveis, sendo vedada sua utilização para bens imóveis.

d) Com a constituição da propriedade fiduciária, ocorre o desdobramento da posse, atribuindo-se ao devedor a posse direta e ao credor a posse indireta.

e) Em caso de alienação do bem por inadimplemento do devedor, quando o produto da venda não for suficiente para quitação da dívida, o devedor ficará exonerado do excedente.

18. (VUNESP / DESENVOLVESP - 2014) Assinale a alternativa correta a respeito do instituto da alienação fiduciária de coisa imóvel e de suas peculiaridades.

a) Em razão do contexto de seu surgimento, a alienação fiduciária pode ser contratada somente por pessoa física, não sendo privativa das entidades que operam o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

b) Constituindo-se a propriedade fiduciária, a posse direta e indireta é mantida pelo fiduciante, resguardando-se ao fiduciário direito real sobre o imóvel.

c) Com a integral liquidação da dívida, o fiduciário deverá fornecer o termo de quitação ao fiduciante, no prazo estabelecido legalmente, sob pena de multa.

d) Vencida a dívida, ou parte dela, será consolidada a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, independentemente de prévia notificação, promovendo-se leilão público para alienação do bem.

e) Em caso de leilão público, será procedido em única hasta, não se admitindo arrematação em percentual inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de mercado, sob pena de anulação, em razão da venda a preço vil.

19. (CESGRANRIO / Banco da Amazônia - 2014) À luz das normas que regulam a alienação fiduciária imobiliária, considera-se objeto desse negócio a

a) posse individual imobiliária

b) propriedade superficiária

c) servidão de passagem

d) expectativa de vista panorâmica

e) composse coletiva.

20. (CESGRANRIO / Banco do Brasil - 2012) Devido à grande exposição ao risco de crédito, os bancos precisam utilizar meios para garantir suas operações e salvaguardar seus ativos.

Qual o tipo de operação que garante o cumprimento de uma obrigação na compra de um bem a crédito, em que há a transferência desse bem, móvel ou imóvel, do devedor ao credor?

a) Hipoteca

b) Fiança bancária

c) Alienação fiduciária

d) Penhor

e) Aval bancário.

21. (FCC / TJ-PE - 2011) Consideram-se: I. válido; II. ineficaz; III. anulável; IV. nulo, os seguintes negócios jurídicos, respectivamente:

a) I. a alienação fiduciária de imóvel no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) por instrumento público; II. o pacto antenupcial celebrado por instrumento particular se o casamento se lhe seguir; III. o contrato que tenha por objeto herança de pessoa viva; IV. o negócio jurídico celebrado em estado de perigo.

b) I. pacto antenupcial celebrado por instrumento particular se os nubentes não possuírem imóveis antes do casamento; II. o contrato que tenha por objeto herança de pessoa viva; III. o negócio jurídico realizado em estado de perigo; IV. a alienação fiduciária de imóvel no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) por instrumento particular.

c) I. o contrato que tenha por objeto herança de pessoa viva, se esta consentir; II. o pacto antenupcial celebrado por instrumento público, se não lhe seguir o casamento; III. o negócio jurídico realizado em estado de perigo; IV. a alienação fiduciária de imóvel no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), por instrumento particular.

d) I. a alienação fiduciária de imóvel no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) por instrumento particular; II. o pacto antenupcial celebrado por instrumento público, se não lhe seguir o casamento; III. o negócio jurídico realizado em estado de perigo; IV. o contrato que tenha por objeto herança de pessoa viva.

e) I. a alienação fiduciária de imóvel no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) por instrumento público; II. o pacto antenupcial celebrado por instrumento particular se o casamento se lhe seguir; III. o contrato que tenha por objeto herança de pessoa viva; IV. o negócio jurídico celebrado em estado de perigo.

22. (PGE / PGE-RO - 2011) A prisão civil do inadimplente em se tratando de alienação fiduciária em garantia

a) nunca foi admitida pelo Supremo Tribunal Federal, porquanto sempre se reconheceu a inconstitucionalidade superveniente do Decreto-Lei no 911/69.

b) é possível, haja vista que a Constituição Federal de forma expressa equipara o alienante fiduciário à figura do depositário infiel, conforme sedimentado pela Súmula Vinculante no 25.

c) não é mais admissível em razão de entendimento sumulado de forma vinculante pelo Supremo Tribunal Federal.

d) é admitida pelo Supremo Tribunal Federal, haja vista que o Decreto-Lei no 911/69 não pode ser oposto ao texto expresso da Constituição Federal que admite a responsabilidade corporal do depositário infiel.

e) é possível, haja vista a recepção do disposto no Decreto-Lei no 911/69, o qual equipara o devedor à figura do depositário infiel, conforme entendimento sumulado pelo Supremo Tribunal Federal.

23. (CESPE / Correios - 2011) Somente os bens móveis infungíveis e alienáveis podem ser objeto de alienação fiduciária em garantia.

24. (VUNESP / TJ-SP - 2011) Na qualificação da alienação fiduciária de bens imóveis, o Oficial de Registro de Imóveis deve saber que

a) ela pode ser contratada por pessoa física ou jurídica, sendo, no entanto, privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI instituído pela Lei nº 9.514/97.

b) ela pode ter como objeto o direito real de uso, desde que suscetível de alienação.

c) se constitui a propriedade fiduciária de coisa imóvel no momento da assinatura por todas as partes envolvidas no contrato, que servirá de título para o registro imobiliário.

d) o fiduciante, mesmo com anuência expressa do fiduciário, fica proibido de transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária.

25. (CESPE / CAIXA - 2010) A respeito da Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, julgue o item a seguir. Ante a falta de amparo legal, o fiduciante, mesmo com anuência expressa do fiduciário, não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, razão pela qual os contratos firmados com tal fim (contratos de gaveta) são desprovidos de eficácia jurídica.

26. (CESPE / CAIXA - 2010) A respeito da Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, julgue o item a seguir. A alienação fiduciária de coisa imóvel poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena, o direito real de uso, desde que suscetível de alienação.

27. (CESPE / TRF-2ª R - 2009) Assinale a opção correta quanto ao contrato de alienação fiduciária em garantia.

a) Somente bem móvel pode ser objeto do contrato.

b) A mora do fiduciante autoriza a ação de reintegração de posse.

c) Requerida a busca e apreensão do bem móvel alienado fiduciariamente, o fiduciante pode emendar a mora.

d) No caso de veículos, a propriedade fiduciária só se constitui após o registro do contrato na repartição competente para o licenciamento, procedendo-se à anotação no certificado de registro.

e) O referido contrato também é conhecido pelo termo leasing.

28. (CESPE / Banco do Brasil - 2007) A alienação fiduciária em garantia não tem por finalidade precípua a transmissão da propriedade, embora esta seja sua natureza.

Comentários

A assertiva está **correta**, como se extrai do 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".

29. (CESPE / Banco do Brasil - 2007) A fiança, o aval e a alienação fiduciária são garantias fidejussórias.

30. (FCC / Banco do Brasil - 2006) Em relação à alienação fiduciária, é correto afirmar que

a) o devedor não pode utilizar o bem dado em garantia às suas expensas e risco, sendo, ainda, obrigado a zelar por sua conservação.

b) a propriedade do bem dado em garantia é transferida ao devedor, preservando-se a posse com o credor.

c) o contrato conterá a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação.

d) a dívida será considerada quitada, mesmo que o produto da venda do bem dado em garantia seja inferior ao valor emprestado.

e) deve ser celebrada por instrumento público ou particular a ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do credor.

GABARITO

1.	TJ/AC	D	**6.**	TJ/RR	C
2.	TJ/SP	B	**7.**	TCM/RJ	C
3.	TST	C	**8.**	DPE/RN	E
4.	TJ/MG	A	**9.**	DPE/PE	C
5.	TJ/PA	A	**10.**	SEFAZ/PE	A

11.	TJ/MG	B	**21.**	TJ/PE	D
12.	TJ/MG	C	**22.**	PGE/RO	C
13.	TJ/RS	C	**23.**	Correios	E
14.	TJ/AP	E	**24.**	TJ/SP	B
15.	PGE/RN	B	**25.**	CAIXA	E
16.	PGM/São Paulo	E	**26.**	CAIXA	C
17.	PGM/São José do Rio Preto	D	**27.**	TRF/2ª Região	D
18.	DESENVOLVESP	C	**28.**	Banco do Brasil	C
19.	Banco da Amazônia	B	**29.**	Banco do Brasil	E
20.	Banco do Brasil	C	**30.**	Banco do Brasil	C

ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE:
PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.

1.

Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.

2.

Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).

3.

Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).

4.

Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).

5.

Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).

6.

Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).

7.

Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.

8.

O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.

Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.