

## RESUMO EXPANDIDO

### AS VANTAGENS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FACE DA HIPOTECA

<sup>1</sup>CARRASCOSA, Gabriel Lopes Zani; <sup>2</sup>DIAS, Ana Carolina Fernandes;

<sup>3</sup>CORDAZZO, Karine;

**RESUMO:** A Lei 9.514/97 instituiu o instituto da alienação fiduciária de coisa imóvel no ordenamento jurídico brasileiro. Instituto que representa uma alternativa ao modelo de garantia real anteriormente mais utilizado, a hipoteca. O advento desta modalidade de garantia para bens imóveis permitiu às instituições financeiras disponibilizarem taxas de juros mais baixas, devido à maior segurança e rapidez da resolução do contrato, o que é vantajoso para ambas as partes contratuais.

**PALAVRAS-CHAVE:** Alienação fiduciária; Hipoteca; Vantagens.

### INTRODUÇÃO

A realidade do mundo financeiro gira, em grande parte, em torno de três fatores: tempo, risco e dinheiro. Da mesma forma, as pessoas comuns, as quais buscam o sonho da casa própria, levam em conta fatores diferentes: total a pagar, parcelamento e taxa de juros.

Anteriormente, sem a modalidade da alienação fiduciária, o meio mais utilizado para adquirir-se um bem era a hipoteca. Tal meio consiste na celebração de contrato no qual um bem é dado em garantia em troca do crédito disponibilizado pela instituição financeira.

A alienação fiduciária possui mecanismo semelhante à hipoteca, porém com algumas diferenças pontuais, que em amplo aspecto agradam mais aos credores, na forma dos fatores anteriormente mencionados. Assim, possibilita a estes oferecerem melhores condições de contrato às pessoas, de forma que alguns dos fatores visados pelos tomadores de crédito tornem-se mais atrativos.

Dessa forma, serão abordados neste trabalho os aspectos que fazem da alienação fiduciária de bem imóvel uma alternativa mais viável tanto para credores, quanto para o devedor.

---

<sup>1</sup> Acadêmico do Curso de Direito da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul; E-mail: gabriel-zani@hotmail.com;

<sup>2</sup> Acadêmica do Curso de Direito da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul; E-mail: anafernandes1298@gmail.com;

<sup>3</sup> Mestre em Fronteiras e Direitos Humanos pela Universidade Estadual da Grande Dourados (UFGD); Docente na Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS); E-mail: Karine.cordazzo@hotmail.com;

## **METODOLOGIA**

A abordagem metodológica consistiu em uma pesquisa bibliográfica através de dados encontrados na literatura. Para tanto, realizou-se a análise do Capítulo II da Lei nº 9.514/97 e também dos artigos 1.473-1.501 do Código Civil, assim como a seleção e leitura de livros jurídicos, textos eletrônicos e artigos científicos sobre a temática do direito real de garantia e propriedade fiduciária.

## **DESENVOLVIMENTO**

Como foi abordado, no Brasil existem duas modalidades bastante utilizadas para obtenção de crédito por meio de garantia real: a hipoteca e a alienação fiduciária. Em ambos os casos, um bem imóvel é utilizado como garantia da dívida, a diferença entre os dois institutos está justamente no processo em caso de inadimplência.

A hipoteca é regulamentada pelo Código Civil entre os artigos 1.473 e 1.505. Para a constituição da mesma é necessário o registro da hipoteca no cartório do lugar do imóvel, devendo os interessados requererem seu registro mediante exibição do título. Ainda, de acordo com o art. 1.476 do Código Civil, “[...] o dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor.” (BRASIL, 2002), sendo este o caso, será registrada nova hipoteca naquele imóvel de forma que seja respeitada a ordem de registro, para que em eventual reclamação da mesma o primeiro credor tenha prioridade.

Este último aspecto é um fator que inibe a utilização da hipoteca pelas instituições financeiras, uma vez que podem ser constituídas várias hipotecas em um imóvel, fato este que atrapalha o credor no momento da execução da dívida. Por exemplo, o que dispõe o Código Civil: “Art. 1.477. Salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.” (BRASIL, 2002). Ou seja, mesmo que o devedor atrase o pagamento da segunda hipoteca, o segundo credor somente poderá executar o imóvel após vencida a primeira. Aqui, identifica-se um dos fatores que repelem a utilização desta modalidade, o risco de prejuízo ao credor faz com que sejam passados juros mais altos ao devedor, o que torna o negócio menos atrativo.

Ponto fundamental para entender a pouca utilização da hipoteca é, também, sua forma de execução da dívida. A hipoteca leva desvantagem em comparação com a alienação fiduciária, pois sua cobrança deve ser via judicial, o que demanda mais tempo e conta também com a imprevisibilidade do judiciário. Vale ressaltar que, no instituto da hipoteca, o imóvel dado em garantia não tem sua posse passada para o

credor, isto é, o imóvel permanece em nome do devedor até que seja judicialmente determinada a transferência do mesmo ao credor em eventual execução da hipoteca.

De outro modo, a alienação fiduciária geral foi instituída pela Lei 4.728/65 e alterada depois pelo decreto-lei 911/69. Mais recentemente, a modalidade para bens imóveis foi regulada pela Lei 9.514/97, a qual prevê as condições para firmar o acordo entre as partes e os procedimentos para os casos de não pagamento da dívida.

A própria Lei 9.514/97, em seu artigo 22, conceitua o instituto da alienação fiduciária 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.” (BRASIL, 1997). Já no primeiro item da lei sobre esta modalidade, pode-se notar uma diferença importante em relação a outra modalidade aqui tratada: a transferência ao credor da propriedade da coisa imóvel. Ressalta-se ainda, nas palavras de Flávio Tartuce: “[...] não se pode esquecer que a posse direta do bem fica com o devedor fiduciante, tendo o credor fiduciário a mera posse indireta, que decorre do exercício do direito dominial.” (TARTUCE, 2018, p. 1279).

Assim, a instituição financeira, credora, possui uma segurança jurídica maior, uma vez que a propriedade do imóvel é do credor. Novamente, Tartuce explica em seu Manual de Direito Civil: “[...] o credor fiduciário é o proprietário da coisa, tendo, ainda, um direito real de garantia sobre o bem que lhe é próprio” (TARTUCE, 2018, p. 1279). Partindo desta garantia, a instituição financeira pode disponibilizar crédito a juros mais baixos, uma vez que o risco de prejuízo é menor.

Outro aspecto importante desta categoria é sua forma de execução em caso de inadimplência. Nesta hipótese, após configurada a mora do devedor, este deverá ser intimado pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a requerimento do credor, para quitar a totalidade das parcelas e as outras disposições contratuais no prazo de 15 dias, como leciona Carlos Roberto Gonçalves: “A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento, mas deverá ser comprovada mediante o protesto do título ou por carta registrada, expedida por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos, a critério do credor [...]” (GONÇALVES, 2016, p. 445). Persistindo a mora, a propriedade consolida-se em nome do credor, a partir daí o agente fiduciário deve promover leilão público em até 30 dias.

O primeiro leilão a ser realizado deve ter como valor mínimo aquele previsto no momento de celebração do negócio jurídico com o fiduciante. Não satisfazendo este

valor o maior lance do primeiro leilão, o credor promoverá novo leilão em até 15 dias, porém o valor mínimo deste será o saldo da dívida mais disposições contratuais.

Caso o bem seja vendido por valor superior ao mínimo estabelecido, será abatido deste os custos e entregue a diferença ao devedor. Caso contrário será extinta a dívida sem mais prejuízos ao devedor. Vale lembrar ainda que, o devedor possui direito de preferência até o momento da lavratura do auto de leilão.

Dessa forma, pode-se perceber que para as instituições financeiras, é negócio muito mais seguro a opção da alienação fiduciária à hipoteca, uma vez que sua resolução não depende de ação judicial, como também possui risco de perda menor. Não obstante, para o contratante esta modalidade mostra-se também vantajosa já que o mesmo tem taxas de juros menores, além de ter direito a preferência na compra, em eventual inadimplência.

## **CONCLUSÕES**

Levando-se em consideração todo o exposto e os fatores abordados, compreende-se o motivo pelo qual o instituto da hipoteca é tão pouco utilizado no cenário brasileiro, enquanto a alienação fiduciária movimenta entre dois e quatro bilhões de reais por ano.

A primeira opção demanda mais tempo para resolução, depende de ação judicial para execução da dívida e tem taxa de juros maiores. A segunda opção é mais célere tanto em sua execução quanto em sua resolução, ou seja, a instituição recupera dinheiro de forma mais rápida (algo vital), além de se mostrar mais segura do ponto de vista “risco de prejuízo”, uma vez que o bem fica no nome do próprio credor.

Assim, nota-se que a alienação fiduciária atende tanto os fatores prezados pelos bancos no momento de fechar negócio, quanto do cliente no momento de contratar o crédito. Portanto, mostra-se a alienação fiduciária uma opção amplamente mais atrativa no que tange a bens imóveis.

## **REFERÊNCIAS**

BRASIL. *Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406.htm), Acesso em 17 jul. 2018.

BRASIL. *Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997*. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm). Acesso em 17 jul. 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. São Paulo: Saraiva. 2016.

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. São Paulo: Método. 2018.