



Alienação Fiduciária de Imóveis: Eficiência e Segurança Jurídica no Processo de Consolidação Extrajudicial

Fiduciary Alienation of Real Estate: Efficiency and Legal Certainty in the Extrajudicial Consolidation Process

Talita Pedrosini

Pós-graduada em Direito Contratual e responsabilidade Civil pela Universidade Candido Mendes. Pós-graduada em Direito Imobiliário, Registral e Notarial pela UniAvantis. Graduada em Direito pela UNIVALI. Advogada.

Resumo: A presente pesquisa tem como tema central uma análise da Lei nº 9.514/97, no que tange a celeridade na esfera extrajudicial do processo da consolidação de propriedade de bens imóveis alienados fiduciariamente. Visa identificar os procedimentos administrativos que podem ser realizados a fim de consolidar a propriedade do bem para o credor de forma mais célere, do registro à consolidação da propriedade do bem e, caso de inadimplência do contrato de origem do negócio. Contudo, antes de adentrar no tema da consolidação da propriedade, serão abordados temas como o procedimento no Registro de Imóveis antes da consolidação da propriedade e prazos legais a serem respeitados para que o procedimento não sofra vícios, da mesma maneira que perpassará pelas garantias dispostas em contratos bancários, conceito e evolução histórica da alienação fiduciária de bens imóveis.

Palavras-chave: alienação fiduciária; extrajudicial; bens imóveis; consolidação de propriedade.

Abstract: The present research has as its central theme, an analysis of Law nº 9.514/97, regarding the celerity in the extrajudicial sphere of the process of consolidation of ownership of real estate alienated in fiduciary. It aims to identify the administrative procedures that can be carried out in order to more quickly consolidate ownership of the asset to the creditor, from registration to consolidation of ownership of the asset and, in the event of default on the contract, the origin of the business. However, before going into the topic of property consolidation, we will discuss how the procedure in the Property Registry before the consolidation of property and legal deadlines to be respected so that the procedure does not suffer defects, in the same way that it will pass through the guarantees provided in banking contracts, concept and historical evolution of the fiduciary alienation of real estate.

Keywords: fiduciary alienation; extrajudicial; real estate; property consolidation.

INTRODUÇÃO

A pesquisa apresenta uma análise sobre o instituto da Alienação Fiduciária de bens imóveis, descrito na Lei nº 9.514/97, sendo esse estudo voltado a buscar ao conceito e a evolução histórica da mencionada lei, assim como verificar os institutos das garantias reais e garantias pessoais e a celeridade do processo de consolidação de propriedade, conforme descrito na referida Lei.

O trabalho a ser produzido na área do Direito Civil, mais precisamente no que se refere ao Processo Civil, possui como finalidade identificar os procedimentos administrativos que podem ser realizados a fim de consolidar a propriedade do bem para o credor de forma mais célere e dentro das normas legais.

No âmbito jurídico brasileiro, o instituto da Alienação Fiduciária está descrito de forma minuciosa na Lei nº 9.514/97, e posteriores atualizações, onde são apresentados artigos voltados a dar liberdade para que o procedimento ocorra de forma administrativa, visando enxugar a gama de processos que abarrotam as varas judiciárias, sendo que dessa forma a execução dos processos atualmente ocorre de forma morosa e a perda financeira do credor nessas hipóteses é intensificada.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E SEU CONCEITO E HISTÓRICO

A alienação fiduciária em garantia é uma espécie de garantia numa negociação de compra de bens. Pode-se dizer que se trata de modalidade de financiamento, onde o devedor, para garantir que cumprirá com sua obrigação de pagamento, destaca de seu patrimônio o bem e o transfere para o credor, enquanto paga por aquele bem.

Conforme a Professora Maria Helena Diniz (2004):

A alienação fiduciária em garantia consiste na transferência feita pelo devedor ao credor da propriedade resolúvel e da posse indireta de um bem infungível (CC, art. 1361) ou de um bem imóvel (Lei nº 9514/97, arts. 22 a 33), como garantia do seu débito, resolvendo-se o direito do adquirente com o adimplemento da obrigação, ou melhor, com o pagamento da dívida garantida.

Alienar significa transferir a propriedade de alguma coisa para outra pessoa. Já o conceito de fidúcia, por outro ângulo, significa confiança. Assim, a alienação fiduciária pode ser entendida como, transferir algo com confiança.

Nesta mesma esteira, de acordo com o doutrinador Arnaldo Rizzardo (2006):

Conceitua-se a alienação fiduciária em garantia como o negócio jurídico pelo qual uma das partes adquire, em confiança, a propriedade de um bem, obrigando-se a devolvê-la tão logo venha a ocorrer o acontecimento a que se subordinara tal obrigação, ou tenha solicitada a restituição. Ou seja, trata-se de um negócio fiduciário de garantia, pelo qual o devedor transfere a favor do credor a propriedade de uma coisa móvel, permanecendo ele com a posse, e colocando-se na posição de depositário.

A alienação fiduciária é um contrato, pelo qual se constitui um direito real que possibilitará um acessório de garantia. É quando há a oferta de uma propriedade como garantia de pagamento da obrigação principal.

Por conseguinte, esse direito apenas se perfectibiliza quando houver o registro do contrato que o instituiu na matrícula do bem, no competente Ofício de Registro de Imóveis da comarca pertinente a situação do imóvel.

Essa modalidade de garantia estabelece uma propriedade resolúvel em nome do credor fiduciário, ficando o devedor, na posse da coisa dada em garantia. Quitada a obrigação pelo devedor fiduciante, a propriedade consolida-se em seu nome. Já por outra via, caso haja inadimplemento da obrigação assumida, a lei prescreve caminhos para a satisfação do crédito não adimplido.

Neste sentido, Fábio Ulhoa Coelho (2012):

Por esse contrato, cujas raízes se encontram no direito romano (Restiffe Neto, 1975:1), o credor (fiduciário) se torna titular da propriedade resolúvel da coisa e seu possuidor indireto, enquanto o devedor (fiduciante) é investido na condição de possuidor direto e depositário (CC, arts. 1.361, § 2º, e 1.363). Cumprida a obrigação que esse tem perante aquele, opera-se a resolução da propriedade: o sujeito que era devedor passa a ser o proprietário pleno e único possuidor da coisa, e o que era credor deixa de titularizar qualquer direito real sobre ela. Não cumprida a obrigação, porém, tem o credor instrumentos ágeis e eficazes para ver satisfeito seu crédito. Sendo o proprietário e possuidor indireto do bem objeto da alienação fiduciária em garantia, o credor pode, nas condições da lei, obter a consolidação da propriedade, vendê-lo e pagar-se com o produto da venda.

Insta mencionar que, com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa, enquanto o credor adquire a posse indireta.

O instituto da alienação fiduciária em garantia foi inicialmente introduzido no sistema legislativo brasileiro, pela Lei de Mercados de Capitais, Lei nº 4.728, referindo-se somente a bens móveis. Posteriormente, a Lei nº 4.864/1965, Lei de Estímulo à Indústria da Construção Civil, passou a dispor sobre a cessão fiduciária de créditos. Somente com a Lei nº 9.514/1997, foi que a alienação fiduciária pôde referir-se também a bens imóveis. Por fim, o Código Civil de 2002 inovou ao disciplinar a propriedade fiduciária, nos artigos 1.361 e seguinte.

Ainda, a citada legislação, em seu artigo 17, soergueu a alienação fiduciária de coisa imóvel ao grau de direito real.

A Lei 9.514/1997 inovou ao desmitificar quem poderia ser parte nesse tipo de contrato. Isso porque, a Lei 4.728/1965 não deixava totalmente claro acerca do seu campo de aplicação, havendo posicionamentos divergentes na doutrina relativamente ao tratar da aplicação da alienação fiduciária em garantia somente para as instituições bancárias.

À vista disso, arrazoando a aplicação apenas para as instituições bancárias, Flávio Tartuce (2014):

Do ponto de vista da incidência das normas, frise-se que todas as leis especiais referentes à propriedade fiduciária de bens móveis, contidas na Lei 4.728/1965 e no Decreto-lei 911/196, são aplicáveis apenas às instituições financeiras e pessoas jurídicas equiparadas, caso das empresas de consórcio, e, portanto, as demais pessoas físicas ou jurídicas não podem celebrar alienação fiduciária em garantia. De qualquer modo, o Código Civil de 2002 possibilita a qualquer pessoa física ou jurídica a celebração de negócio jurídico pelo qual se dá em garantia certo bem móvel e infungível como propriedade fiduciária. Assim, a codificação tem incidência para as alienações fiduciárias de bens móveis celebradas por outras pessoas, que não as instituições financeiras.

(...)

Constata-se que a compreensão do instituto passa por uma interação necessária entre os citados comandos legais, a par da ideia de diálogo das fontes. A respeito dessa integração legislativa, é claro o art. 1.368A do CC/2002, incluído pela Lei 10.931/2004, ao prever que as demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária não previstas pela codificação submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais. Enuncia, ainda, o comando que somente se aplicam as disposições do CC/2002 naquilo que não for incompatível com a legislação especial. Em suma, a codificação privada tem caráter subsidiário em relação à tipologia do instituto.

Já em direção contrária, Maria Helena Diniz, Caio Mário da Silva Pereira e José Carlos Moreira Alves, citados por Fábio Ulhoa Coelho (2012), argumentam para a generalização da alienação fiduciária em garantia, veja-se:

Concluindo, a alienação fiduciária em garantia não é um negócio exclusivo de instituição financeira, por não se enquadrar sua estrutura no conceito do art. 17 da LRB. A sua natureza, como a de todo e qualquer contrato de garantia, é meramente instrumental, de negócio meio. Dessa forma, pode estar associada a qualquer tipo de mútuo, bancário ou não. Em suma, a função econômica da alienação fiduciária em garantia não está abrangida pela atividade de coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, essência da atividade bancária. Em decorrência, pode ser proprietário fiduciário qualquer pessoa física ou jurídica. Confirma-o a circunstância de o Código Civil, ao dispor as normas gerais do instituto (art. 1.368-A), não exigir do credor fiduciário o atendimento à condição de ser uma instituição financeira.

Dessa maneira, a Lei 9.514 de 1997, direcionou a celeuma ao definir a aplicação de forma terminante que a alienação fiduciária poderá ser contratada tanto por pessoa física quanto por pessoa jurídica, não sendo exclusivo do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI.

Posteriormente, o Código Civil Brasileiro, em seus artigos 1.361 e seguintes, inseriu, no campo dos direitos reais, a propriedade fiduciária. Com fundamento nesta propriedade, é que se constitui o contrato de alienação fiduciária em garantia.

Observadas as principais legislações que tratam do tema, passa-se à verificação das demais garantias dos contratos bancários e suas peculiaridades.

Garantias dos Contratos Bancários

As garantias podem ser entendidas como operações de crédito pelas quais uma instituição bancária garante o cumprimento de uma obrigação assumida por seus clientes perante terceiros beneficiários, responsabilizando-se na hipótese do cliente descumprir sua obrigação. As garantias bancárias têm por escopo suportar o risco do inadimplemento do devedor principal. No que diz respeito à forma de satisfação da dívida, as garantias bancárias podem se referir a um bem, chamadas de garantias reais ou a um terceiro, garantias pessoais.

Também compreendem que podem alcançar a efetividade jurídica decorrente da conexão obrigacional, a possibilidade do credor para alcançar o patrimônio do devedor e satisfazer seu crédito.

O professor Bruno Miragem (2019) observa as garantias da seguinte maneira:

A noção de garantia em uma obrigação observa uma noção ampla e uma noção estrita (geralmente associada às denominadas garantias especiais). Em sentido lato, compreende a própria eficácia jurídica decorrente do vínculo obrigacional, a exigibilidade da prestação pelo credor e os meios para o fim de alcançar o patrimônio do devedor para satisfação do crédito. Por outro lado, em sentido estrito, associa a modalidades de garantias especiais, decorrentes da vinculação de um determinado patrimônio, o qual deverá ser utilizado para satisfação da obrigação em caráter acessório, na hipótese de inadimplemento do devedor principal (ou originário).

A seguir, examinar-se-á as principais espécies de garantias, dando enfoque na distinção entre garantias reais e garantias pessoais.

Garantias Reais e Garantias Pessoais

Garantias Reais

São garantias reais das obrigações aquelas que conferem ao credor o direito de se fazer pagar, com prioridade ou preferência, em face de outros credores, pelo **valor** ou rendimentos de **certos e determinados bens**, móveis ou imóveis, do próprio devedor ou de terceiros. Garantem ao credor o direito de preferência em relação à outros credores.

Neste diapasão, Bruno Miragem (2019) entende:

As garantias reais vinculam um determinado bem à satisfação da obrigação garantida. Daí por que só quem tem poder de disposição sobre o bem pode oferecê-lo para constituir determinada obrigação. Nesse sentido, cumpre distinguir que podem exercer a função de garantia de uma obrigação tanto direitos reais especificadamente previstos para realizar este fim (os direitos reais de garantia), quanto direitos reais que, embora não tenham essa função específica, podem ser exercidos por seu titular de modo que passem a constituir garantia de uma determinada obrigação, como é o caso da propriedade, na qual se admite a alienação do domínio em garantia da satisfação de uma obrigação ou, ainda mesmo que, por ocasião da aquisição da coisa para qual o adquirente recorra a financiamento, reserve o concedente do crédito o domínio da coisa até o pagamento da dívida pelo adquirente, que para logo poderá adquirir a posse.

Na modalidade de garantia real o bem é individualizado, de modo que somente aquele indicado é que poderá ser atingido. Nesse sentido, a garantia real recai sobre aqueles bens que são passíveis de serem alienados, vendidos.

As espécies de garantias reais e se dividem entre: penhor, hipoteca e anticrese.

O penhor tem como característica primordial se tratar de garantia que recai sobre bens móveis, como por exemplo, veículos e até mesmo quotas sociais de sociedade, maquinários industriais. Segundo Flávio Tartuce (2016, p.1134) o penhor convencional comum: “Trata-se de forma ordinária de penhor; que tem por objeto bens móveis ocorrendo a transmissão da posse do devedor ao credor” [...].

O credor restará na posse do bem dado em penhor, entretanto este assume a obrigação de conservar a coisa até a satisfação da dívida.

Na hipoteca o foco são os bens imóveis, ainda que outros menos comuns como navios e aeronaves também sejam possíveis serem restritos com uma hipoteca.

Bruno Miragem (2019) escreve sobre a hipoteca:

A hipoteca é um direito real de garantia que pode ser constituído sobre imóveis e seus acessórios e outros bens que a lei designar, como é o caso das aeronaves (regulada pelo art. 138 e SS. Do Código Brasileiro de Aeronáutica – CBA, Lei 7.656/1986) e navios (regulada pelos arts. 13 14 e 23 da Lei 7.652/1988).

A hipoteca será constituída pelo registro na matrícula ou inscrição do bem, onde restará gravada a garantia.

Atualmente pouco utilizada, em caso de garantia fundada no instituto da anticrese, o devedor entrega seu imóvel ao credor, concedendo-lhe que os rendimentos do referido bem sejam repassados ao credor até que a dívida assumida seja integralmente quitada. Como exemplo, pode-se citar os aluguéis de um imóvel, onde, de maneira oposta ao proprietário, locador do imóvel perceber os rendimentos, os valores são diretamente repassados ao credor.

Garantias Pessoais

De forma reduzida, a garantia pessoal ou fidejussória é aquela diz respeito ao comprometimento pessoal de uma terceira pessoa, que avoca a responsabilidade com todo o seu patrimônio, na eventualidade de o contratante principal não conseguir adimplir com suas obrigações.

Bem leciona Miragem (2019, p. 517) sobre conceito de garantias: “As garantias pessoais têm por eficácia a vinculação de uma terceira pessoa e seu patrimônio à obrigação de satisfação do crédito. Obriga o terceiro a uma prestação, como regra pecuniária, visando à satisfação do crédito.”

Pode-se mencionar a fiança e o aval como os tipos de garantias fidejussória mais comuns.

Fiança e aval comumente são mencionados ao mesmo tempo e utilizados de forma intercambiável, mas são dois instrumentos diferentes com finalidades jurídicas e econômicas diversas.

A fiança consubstancia no caso de um terceiro, alguém estranho à relação obrigacional originária, denominado fiador, obriga-se perante o credor, garantindo com o seu próprio patrimônio a satisfação do crédito deste, caso não pague o devedor. A fiança está prevista nos arts. 818 a 839 do Código Civil Brasileiro.

Por outra banda, o aval uma garantia pessoal de natureza cambial prestada pelo avalista, sendo este um terceiro, que se obriga pelo avalizado, devedor, assumindo, total ou parcialmente, solidariamente, a obrigação pecuniária contraída por este, baseado em título de crédito. Ainda que tenha por escopo oferecer uma garantia, possui como característica a autonomia relativamente a obrigação avalizada (Miragem, 2019).

O aval é prestado sempre no próprio título, na frente, em seu lado esquerdo, onde estará escrito “por aval” e a assinatura do avalista.

Assim sendo, as garantias reais das obrigações defrontam-se às garantias pessoais. As garantias reais recaem sobre bens, já as garantias pessoais incidem sobre patrimônios de outras pessoas, diversas do devedor.

Constituição e Natureza Jurídica

O contrato de alienação fiduciária de bem imóvel detém natureza acessória e de fidúcia, confiança, seguindo um contrato principal, também é um contrato típico, formal, oneroso, unilateral e cumulativo. Nota-se que a finalidade primordial desse instrumento contratual é a aquisição de bem imóvel.

De acordo com Marcelo Terra (1988), sua natureza jurídica é de direito real de garantia. Segundo ele:

A alienação fiduciária atenua, em muitos casos, as dificuldades normais encontradas nos tradicionais instrumentos de garantia, oferecendo maior rigor e eficiência na segurança do crédito, principalmente devido ao crescente abalo, pelo Poder Judiciário, ao prestígio da hipoteca como fomentador da garantia do crédito.

Concerne a garantia real em coisa própria, dado que o empréstimo é garantido pelo pertinente registro do bem comprado em nome do credor fiduciário, sob condição resolutiva. Por conseguinte, o contrato de alienação fiduciária é translativo de direito real ligado a uma obrigação, em que a eficácia fica submetida ao adimplemento do encargo assumido pelo devedor, fiduciante.

Insta destacar que, para que exista a propriedade fiduciária, direito real oponível *erga omnes*, é imprescindível o registro do contrato de alienação fiduciária junto ao Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel alienado.

Trata-se, portanto, de direito real de garantia, decorrente de um contrato, cuja constituição depende do registro na matrícula correspondente.

A Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis – LEI 9.514/1997

A lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 que concebeu o chamado sistema de financiamento imobiliário e como garantia, a alienação fiduciária dos bens imóveis. O artigo 22 da lei supramencionada trata do conceito legal do instituto, definindo 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.

O Código Civil de 2002, no artigo 1.368-B (Brasil, 2002), incluído pela lei 13.043/2014, determinou expressamente a natureza jurídica ao prever que: “A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor”.

O mencionado comando legislativo estabelece a faculdade de os contratos de alienação fiduciária serem formalizados por instrumento de escritura pública, ou por instrumento particular, com força de escritura pública.

Mais adiante será tratado de maneira detalhada as nuances de todo o procedimento que envolve a modalidade de garantia da alienação fiduciária de imóveis, regida pela Lei 9.514/1997.

PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL PARA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

O estudioso Melhim Chalhub (2021) esclarece que o pagamento é o fato jurídico imprescindível, para que o devedor fiduciante tenha a propriedade plena do imóvel, extinguindo-se a obrigação.

A Lei 9.514/1997, explana em seu artigo 25, *in verbis*, a necessidade do termo de quitação entregue ao devedor fiduciante pelo credor, para que o mesmo seja averbado à margem da matrícula do imóvel.

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

§ 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. § 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária (Brasil, 1997).

Em razão do exposto, quando há o pagamento integral do contrato, e após a entrega pelo credor fiduciário do termo de quitação, este será averbado à margem da matrícula do imóvel, então assim liberado do gravame imposto no registro do contrato de alienação fiduciária. Entretanto, nem sempre os contratos de alienação fiduciária são quitados, surgindo assim, nos casos de inadimplência o procedimento de consolidação de propriedade, abordado a seguir.

Da Intimação do Devedor Fiduciante

O procedimento de consolidação de propriedade pelo credor fiduciário ocorre quando não há o pagamento do valor das parcelas pelo devedor fiduciante, tendo o credor a obrigação de comunicar o devedor para constituir-lo em mora, não ocorrendo a mora com o recebimento da carta de intimação, e sim com o não pagamento na data acordada (Chalub, 2021).

O artigo 26, *caput*, da Lei 9.514/1997 (Brasil, 1997), aduz que, “vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário”.

Por conseguinte, nos termos do artigo 26, §1º¹ da Lei 9.514/1997, a prova da constituição em mora do devedor fiduciante é obrigatória, ou seja, a comunicação feita pelo credor ao devedor para que o mesmo purgue a mora no prazo estabelecido, é prova para a futura consolidação da propriedade pelo credor em caso de o devedor permanecer inadimplente.

Para a registradora de imóveis Paola de Castro Ribeiro Macedo (n.d.), é necessário respeitar as etapas que antecedem a consolidação da propriedade. A primeira etapa se caracteriza em apresentar o requerimento do credor fiduciário ao Registro de Imóveis, requerendo a notificação do devedor fiduciário, sendo este prenotado na matrícula do imóvel, com prazo de vencimento até a finalização do procedimento de notificação (Macedo, 2020).

Com efeito, as intimações serão preparadas pelo Registro de Imóveis da comarca que pertence ao imóvel, sendo este responsável pela expedição do envio para o destinatário. O envio poderá ser realizado para o destinatário por meio do Registro de Títulos e Documentos, correio, pelo sistema de Mão Própria ou até mesmo pelo próprio Registro de Imóveis. Sendo concluída a notificação, que deverá ser recebida pessoalmente pelo próprio devedor fiduciário, será realizada a certificação, que retornará ao Registro de Imóveis (Macedo, 2020).

¹ “Art. 26, § 1º: Purgada a mora no prazo estipulado no *caput* deste artigo, o contrato será restabelecido, ficando sem efeito o procedimento de consolidação da propriedade em nome do fiduciário.”

Intimação por hora certa

A intimação por hora certa é uma alteração recente introduzida na Lei n. 9.514/97 pela Lei n. 13.465/17, que modificou o §3º-A do art. 26, passando a dispor:

Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos, ou o serventuário por eles credenciado, houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o 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, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)” (Brasil, 2017).

Ressalta-se que: por mais que o devedor de alguma forma esteja tentando evitar a realização do ato, existem outras pessoas que podem diante da ciência atestar a validade do ato, fazendo dessa forma com que o procedimento possa decorrer pelos seus demais atos.

Da intimação por edital

Quando o devedor fiduciante, ou seu representante legal, não for encontrado no endereço indicado pelo credor fiduciário, estando em local incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial responsável pela diligência. A certidão será enviada ao Registro de Imóveis, que promoverá a intimação por edital (Brasil, 1997).

Para corroborar com o artigo acima citado, Paola de Castro Ribeiro Macedo entende que “se as tentativas de entrega pessoal forem frustradas, o credor poderá requerer, a depender do caso, a intimação por hora certa ou a intimação por edital” (Macedo, 2020).

Intimação por hora certa em locais de acesso controlado

Ainda no que tange à intimação por hora certa, esta também pode ser complementada pela possibilidade de ser realizada em local de acesso controlado. Dessa forma, a intimação por hora certa pode ser aplicada em casos de condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários, podendo ser entregue também ao funcionário responsável pelo recebimento de correspondências (Brasil, 1997).

Nesse prisma, ainda que não localizado o devedor, um terceiro pode receber a intimação e esse fica sob a responsabilidade de lhe dar ciência sobre o ato praticado.

Prazo de Averbação da Consolidação da Propriedade

Uma vez determinado o prazo máximo fixo, que garante o acompanhamento do processo, o procedimento de consolidação é realizado pelo oficial do registro de imóveis (Chalhub, 2021).

Em suma, o devedor poderá purgar a mora diretamente no Registro de Imóveis, tendo este, 3 (três) dias para repassar o valor ao credor. Caso não haja a purgação da mora diretamente ao credor e nem ao Registro de Imóveis, este último emitirá certidão de não purgação da mora, essencial para o procedimento de consolidação da propriedade.

Purga da mora até a averbação da consolidação

Há duas vertentes quando o devedor fiduciante é constituído em mora, uma vez que ou se purga a mora ou se consolida a propriedade. O devedor fiduciante tem a faculdade de purgar a mora até a data da averbação da consolidação da propriedade, que somente poderá ser efetivada 30 dias após o término do prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação (Chalub, 2021).

Corroborando com o entendimento de Melhim, o artigo 26-A, da Lei 6.015/1997, preceitua:

§ 2º - Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3o do art. 27, hipótese em que convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária (Brasil, 1997).

Assim, tendo em vista o exposto, após o procedimento de intimação e cumprido os prazos estabelecidos em lei, o credor poderá requerer a consolidação da propriedade mediante o pagamento do imposto.

Dos Leilões

Para Chalhub (2021), nos trinta dias após o ato da averbação da consolidação da propriedade, realizar-se-á o leilão público para venda do imóvel, não se aplicando o leilão em casos de dação em pagamento.

O segundo leilão público será realizado após 15 (quinze) dias da realização do primeiro leilão, tendo como requisito que o lance obtido no primeiro leilão seja menor do que o estipulado no contrato nos termos do artigo 24 da Lei 9.514/1997 (Brasil, 1997).

No § 2º - A. do art. 27 da Lei nº 9.514/97, dispõe que: “[...] as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico”.

Para o professor Melhim Namen Chalhub (2021):

A comunicação das datas do leilão passou a ser legalmente exigida pela Lei 13.465, de 11.7.2017, e é justificada pela necessidade de assegurar o exercício, pelo antigo fiduciante, do direito de preferência para reaquisição do imóvel que, ao ser ofertado no leilão, já se encontra consolidada no patrimônio do antigo credor-fiduciário, preferência instituída por essa mesma alteração legislativa.

Garantido pelo texto da Lei nº 9.514/97 e previsto no art. 27 §2º - B, o devedor tem o direito de preferência para adquirir o imóvel. Esse direito passa a ser válido desde que o devedor consiga honrar com: o valor da dívida acrescido de ITBI e despesas inerentes ao procedimento do leilão.

Portanto, conclui-se que serão realizados dois leilões, o primeiro após 30 (trinta) dias da consolidação da propriedade, e o segundo 15 (quinze) após a realização do primeiro, desde que o valor do lançamento do primeiro leilão público seja menor que o valor do imóvel estipulado em contrato.

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

Nos termos da Lei 8.004/1990, caso a operação tenha sido realizada no âmbito do SFH, a anuência do credor será determinante para a possibilidade da transferência do imóvel (IRIB, n.d.).

Preceitua o art. 1º, Parágrafo Único, da Lei 8.004/90, *in verbis*:

Art. 1º - O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação – SFH pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta lei. Parágrafo Único – A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativo a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financeira (Brasil, 1990).

“Se a operação tiver sido celebrada fora do âmbito do SFH o imóvel não poderá ser transferido, mas o devedor poderá ceder seu direito aquisitivo a terceiro, mediante a autorização expressa do credor (Lei 9.514/97, art. 29)” (IRIB, 2012).

Corroborando com o texto da lei, Chalhub (2009, p. 244 *apud* IRIB, n.d.), ensina que: “[...] o devedor fiduciante; este é titular de direito aquisitivo e, portanto, só tem legitimidade para transmitir esse direito [...]”.

Desta forma, a cessão de direitos do imóvel financiado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação o imóvel poderá ser transferido mediante transferência do respectivo financiamento ao cessionário, e não se aplicando o SFH o imóvel não poderá ser transferido, somente os direitos aquisitivos do imóvel com expressa anuência do credor.

Leilão Extrajudicial nos Contratos de Alienação Fiduciária

“A apreciação da matéria se justifica tendo em vista que algumas normas que regulamentam procedimentos extrajudiciais são, eventualmente, questionadas, sob alegação de violação do princípio constitucional do devido processo legal” (Chalhub, 2021).

Após a consolidação da propriedade fiduciária, a Lei nº 9.514/1997 determina o procedimento extrajudicial que o fiduciário deve adotar para encerrar a dívida que originou o regime fiduciário, como se pode ver no artigo 27 desta Lei (Brasil, 1997).

É pertinente a observação de Melhim Namem Chalhoub (2021, p. 291-292) de que, "... é dispensada a realização do leilão, entretanto, caso a propriedade tenha se consolidado por efeito de dação em pagamento.

Nulidade do Leilão por Falta de Intimação do Devedor

A lei nº 9.514/97 introduziu no ordenamento jurídico brasileiro, o instituto da alienação fiduciária, o qual tem por objetivo garantir o pagamento de uma operação de crédito, geralmente do financiamento de um imóvel.

A prévia intimação pessoal do devedor sobre leilão é necessária, pois a assinatura do auto de arrematação representa o último momento para a purgação da mora pelo devedor, conforme preceitua o art. 26 da Lei 9.517/97 (Brasil, 1997).

O Ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ), Ricardo Villas Bôas Cueva, ao julgar o Recurso Especial n. 1.924.898 – RN reafirmou, em Decisão Monocrática, o entendimento da Corte acerca da necessidade da intimação pessoal do devedor da data de realização do leilão do imóvel objeto de alienação fiduciária, conforme segue:

CIVIL E ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL, GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. ART. 26 DA LEI Nº 9.514/97. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO. REDUÇÃO DA VERBA HONORÁRIA PARA UM POR CENTO SOBRE O VALOR DA CAUSA. APELAÇÃO IMPROVIDA. 1. Apelação interposta pelo particular em face da sentença que julgou improcedente o pedido inaugural, sob o fundamento de que o autor não logrou êxito em demonstrar a nulidade dos atos praticados pelo agente financeiro na execução extrajudicial do imóvel, que resultou na sua adjudicação pela CEF, bem como em relação ao pedido de nulidade de cláusulas contratuais que onerariam o contrato. 2. Da análise da documentação acostada pela Caixa, dotada de fé pública (emitida pelo cartório) demonstra que a notificação prévia foi devidamente efetivada, nos moldes estatuídos pelo art. 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, mediante carta com aviso de recebimento enviada ao mutuário inadimplente. 3. No caso concreto, inexistente razão para se afastar eventual consolidação da propriedade do imóvel havida em nome da Caixa Econômica Federal, devidamente registrada em Cartório, eis que não constatada a apontada inobservância do procedimento de execução extrajudicial estabelecido no art. 26 da Lei nº 9.514/97. 4. Ainda mais que não foi trazida aos autos prova para desconstituir a presunção de veracidade dos atos praticados pelo agente financeiro, não bastando alegar, sem nada demonstrar. 5. Acerca da intimação pessoal da realização dos leilões, de acordo com o disposto no art. 32, caput, do Decreto-Lei nº 70/66, resta claro que não é obrigatória a notificação pessoal acerca das datas dos leilões do imóvel, sendo suficiente a publicação

de editais de intimação, como na espécie. 6. Precedentes: (AgInt no REsp 1622478/CE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/03/2017, DJe 24/03/2017); (PROCESSO: 08014603520154058100, AC - Apelação Cível, DESEMBARGADOR FEDERAL RUBENS DE MENDONÇA CANUTO, 4ª Turma, JULGAMENTO: 20/06/2017, PUBLICAÇÃO). 7. Os honorários advocatícios sucumbenciais, consoante previsão do art. 85 Edição nº 0 - Brasília, Documento eletrônico VDA29066507 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006 Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 27/05/2021 19:22:47 Publicação no DJe/STJ nº 3158 de 31/05/2021. Código de Controle do Documento: a5f1534a-56b1-4dbf-8dfd-fe067e603541 do CPC/ 2015, são devidos ao advogado da parte vencedora e devem ser fixados, observando o grau e zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa e, ainda, o trabalho realizado e o tempo exigido para seu serviço, que torna descabida a pretensão para sua redução ao percentual de um por cento sobre o valor da causa. 8. Majoração da verba honorária no percentual de 1% (um por cento) sobre o valor fixado na sentença, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, suspensa sua exigibilidade nos termos do artigo 98, §3º, do CPC. 9. Apelação improvida. Prejudicado o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao apelo (fls. 371/372 e-STJ).

Entendemos assim que não se trata de uma faculdade, de uma alternativa ao credor, optar por intimar o devedor.

Com base em tais dispositivos legais e na consolidada jurisprudência sobre o tema, restou clara a necessidade de intimação pessoal do devedor sobre a data da realização do leilão extrajudicial, pois é possível a purga da mora até a assinatura do auto de arrematação.

Inadimplência e a Consolidação da Propriedade

Denota-se que o surgimento da alienação fiduciária nos contratos em que se tem como garantia os bens imóveis, e com isso surgem as formas de resoluções contratuais, uma vez que esta provocará a sua extinção seja pela satisfação ou pela mora do devedor. Neste sentido, conforme já demonstrado, em caso de satisfação de todo o crédito o bem se resolverá em nome do devedor, voltando este a ter não apenas os direitos aquisitivos, mas sim a sua propriedade plena (Chalub, 2021).

Em contramão, quando não satisfeita a obrigação, isto é, o devedor se tornar em mora, surgirá ao credor o direito de consolidar a propriedade, respeitando para tanto os ditames legais. Nestas razões, a Lei 9.514/97 apeia em seu Art. 26 que, vencida no todo ou em parte a dívida e esta não for paga pelo devedor, surge ao credor o direito de consolidar a propriedade (Brasil, 1973).

Desta forma, necessário lembrar que o prazo de carência para que o devedor seja constituído em mora deverá estar previsto no contrato, razão pela qual após

superado este prazo o devedor será intimado pelo oficial do Registro de Imóveis da circunscrição do bem ou pelo oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca, conforme preceitua o Art. 26, §3º e §3º-A, da lei supracitada (Brasil, 1997).

Conforme esclarece Luiz Edson Fachin (2004, p. 356):

O inadimplemento propicia, no âmbito da propriedade fiduciária, a busca pela efetiva prestação jurisdicional; de um lado, tal intento agasalha de modo legítimo, o direito de crédito e a pretensão daí decorrente; de outro, sanciona aquele que deixou de cumprir o que, com efeito, lhe incumbia.

Sendo a propriedade fiduciária elencada como direito acessório, no qual se dá a partir de um direito real de garantia da obrigação contratada e busca a finalidade de satisfazer um crédito contratado pelo devedor fiduciante, por meio da efetiva prestação jurisdicional. Esta será extinta com o pagamento integral da obrigação (Chalub, 2021), ou na forma do artigo 1365 do CC quando o devedor for inadimplente:

Art. 1.365. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

Parágrafo único. O devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta (Brasil, 2002).

Portanto, tendo ocorrido atraso no pagamento das prestações ajustadas, e após esperar o prazo estabelecido em contrato, conforme art. 26 da Lei 9.514/97, o credor terá direito de agir conforme a lei, no qual, este intimará o devedor para pagar a dívida em quinze dias. E, se a dívida não for satisfeita, a propriedade do bem garantido se torna somente do credor, conforme estabelece o art. 16 da referida legislação (Siccardi, 2008).

Menciona Siccardi (2008, p.60) ainda sobre a propriedade consolidada em nome do credor-fiduciário, esta não é plena, visto que, pode ser obrigado a aliená-la judicialmente ou por regra estabelecida em lei, para então satisfazer o seu crédito.

O instituto da alienação fiduciária surge no Brasil em seus primórdios nos contratos em que tem como garantia os bens móveis, em que se viu eficaz a recuperação do crédito por parte dos concedentes. Diante disso, brota a utilização nos contratos com garantias de bens imóveis, tendo como principal motivador o incentivo à economia, haja vista as formas de proteção e celeridade propiciadas ao credor.

Todavia, o não pagamento da obrigação, ou seja, da dívida não é a única forma de descumprimento da obrigação principal por parte do devedor fiduciante. Há que se salientar ainda, mais três hipóteses que provoca a quebra do contrato, com consequente vencimento antecipado, são elas: a ocorrência de deterioração do imóvel, insolvência do devedor e a desapropriação do imóvel dado em garantia, sendo algumas delas previstas pelo Código Civil (Mezzari, 1998, p.51).

Eventual Diferença de Crédito após a Execução da Dívida

A prestação de contas é homologada por decisão judicial, com natureza jurídica de sentença, reconhecendo o saldo apurado na prestação em favor de quem de direito. Se o saldo for positivo, deverá ser devolvido ao antes devedor fiduciante. Se o saldo for negativo, poderá o até então credor fiduciário dar início ao cumprimento de sentença para cobrar do devedor o saldo remanescente à quitação do contrato de financiamento (Pereira, 2008, p. 180).

Assim, com essa imposição legal de prestação de contas nos próprios autos, não há mais que se falar em ausência de liquidez do contrato após a venda extrajudicial do bem, pois obrigado ao credor fiduciário prestar contas ao devedor (Chalhub, 2021).

Cumprida sua função como contrato preliminar – transmissão da propriedade ao promitente comprador contra o pagamento e a quitação do preço – a promessa de venda se exaure, passando a vigorar em seu lugar o contrato definitivo de compra e venda e a operação de crédito, à qual está vinculada a alienação fiduciária (Chalhub, 2021).

Nesse mesmo sentido, segue o julgado:

Alienação fiduciária. Restituição das prestações pagas. No contrato de alienação fiduciária, o credor tem o direito de receber o valor do financiamento, o que pode obter mediante a venda extrajudicial do bem apreendido, tendo o devedor o direito de receber o saldo apurado, mas não a restituição integral do que pagou durante a execução do contrato. DL 911/1969. Art. 53 do CDC. Recurso não conhecido" (REsp 250.072/RJ, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 7/8/2000). "Civil e processo civil. Alienação fiduciária em garantia. Ação de busca e apreensão. Código de Defesa do Consumidor. Devolução das parcelas pagas. Dissídio. Julgados do mesmo Tribunal. O art. 53, caput, do Código de Defesa do Consumidor não dispõe sobre o direito à devolução das parcelas pagas antes de ocorrida a venda do bem apreendido em ação de busca e apreensão decorrente de contrato com alienação fiduciária em garantia" (AgIn 396.809-RJ, rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 25/9/2001). "Apelação cível. Ação de busca e apreensão. Contrato de alienação fiduciária em garantia. Propriedade consolidada em benefício do credor-fiduciário. Sentença de procedência. Recurso de apelação objetivando tão somente a restituição das prestações pagas. Impossibilidade da devolução. Não incidência do art. 53 do CDC. Aplicação do DL 911/1969, que dispõe sobre a restituição do saldo ao devedor. Na espécie, não há que se falar em restituição ao devedor, visto que os meses de utilização do veículo se sobrepõem até mesmo aos correspondentes aos vencimentos das prestações em que se manteve adimplente. As quantias adimplidas servem a remunerar a utilização do veículo durante todo o período em que esteve sob a posse direta do devedor. Negado seguimento ao

recurso, na forma do art. 557 do CPC” (TJRJ, 5ª Câmara Cível, Apelação Cível 0021585-71.2010.8.19.0061, rel. Des. Antonio Saldanha Palheiro, j. 16/2/2016).

Para solucionar a problemática do saldo remanescente do bem vendido pelo credor, o Superior Tribunal de Justiça, em maio de 2009, editou o enunciado de súmula nº 384 que afirma o seguinte: “Cabe ação monitória para haver saldo remanescente oriundo de venda extrajudicial de bem alienado fiduciariamente em garantia”.

Diante de tudo que foi exposto, podemos concluir que é possível sim, a cobrança do saldo devedor ali apurado, por uma parte ou pela outra.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em síntese, o instituto da alienação fiduciária de bens imóveis, regulado pela Lei nº 9.514/1997, trouxe significativas inovações ao ordenamento jurídico brasileiro, especialmente no que tange à celeridade na consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. A possibilidade de realizar todo o procedimento de forma extrajudicial, além de desafogar o Poder Judiciário, proporciona maior segurança jurídica e efetividade às operações de crédito imobiliário.

O presente estudo evidenciou que o instituto da alienação fiduciária impulsionou o mercado de crédito no Brasil, colaborando para a dinamização do setor imobiliário e a economia do país. Com a garantia de um procedimento célere e sem a necessidade de intervenção judicial, as partes envolvidas obtêm maior previsibilidade e segurança em suas relações contratuais.

Observou-se, ainda, que o legislador, ao longo dos anos, buscou aprimorar a legislação, adaptando-a às necessidades econômicas e às peculiaridades do mercado imobiliário. A introdução de mecanismos como a intimação por hora certa e a realização de leilões extrajudiciais são exemplos de inovações que visam conferir maior eficiência ao processo de consolidação da propriedade.

Por fim, a alienação fiduciária de imóveis se destaca como uma ferramenta de extrema importância para a concessão de crédito, pois minimiza os riscos para o credor e assegura ao devedor a possibilidade de purgar a mora até o momento da consolidação da propriedade. Assim, a legislação vigente cumpre seu papel ao equilibrar os direitos e obrigações das partes envolvidas, contribuindo para um ambiente jurídico e econômico mais seguro e eficiente.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 15 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.** Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8004.htm. Acesso em: 15 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 16545, 21 nov. 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 14 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 14 out. 2024.

BRASIL. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária, sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm. Acesso em: 23 out. 2024

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário.** 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. E-book.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil.** v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro.** 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

FACHIN, Luiz Edson. **Direitos Reais.** 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

IRIB. Instituto De Registro Imobiliário Do Brasil. **Consultoria do IRIB responde: Alienação fiduciária. Imóvel – transmissão.** Cessão de direitos. Disponível em: <https://www.irim.org.br>. Acesso em: 15 out. 2024.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Procedimento de intimação e consolidação da propriedade fiduciária.** Disponível em: <https://academia.irim.org.br.pdf>. Acesso restrito para associados ao IRIB. Acesso em: 23 out. 2024.

MEZZARI, Mario Pazutti. **Alienação Fiduciária da Lei 9.514, de 20-11-1997.** São Paulo: Saraiva, 1998.

MIRAGEM, Bruno. **Direito Bancário.** 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.

PEREIRA, Hélio do Valle. **A nova Alienação Fiduciária em garantia – aspectos processuais.** 2ª. Florianópolis: Convenio Editoria, 2008.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

SICCARDI, Fabiana Peixoto. **Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel: uma análise do instituto**. 2008. PUC-RJ. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br> , Acesso em: 23 out. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. v. 4. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. v. único. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016.

TERRA, Marcelo. **Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998.