

FACULDADE BAIANA DE DIREITO
PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

DANIELA CATHERINE DA SILVA PLUCINSKI

O DIREITO A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO CRÉDITO DECORRENTE
DAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS SUCESSIVAS

FLORIANÓPOLIS/SC
SETEMBRO, 2024.

Daniela Catherine da Silva Plucinski

**O DIREITO A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO CRÉDITO DECORRENTE
DAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS SUCESSIVAS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso Pós-graduação da Faculdade Baiana de Direito
como requisito à obtenção do título de Especialista
em Direito Notarial e Registral.

Orientadora: Caroline Alice Caiado Fleury Nery

**Florianópolis/SC
Setembro, 2024.**

Daniela Catherine da Silva Plucinski

**O DIREITO A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO CRÉDITO DECORRENTE
DAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS SUCESSIVAS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Pós-graduação em Direito Notarial e Registral da Faculdade Baiana de Direito como requisito à obtenção do título de Especialista, sendo submetido à Banca Examinadora e considerado aprovado em ____/____/____.

Caroline Alice Caiado Fleury Nery
Professora Orientadora

Membro da Banca Examinadora

Membro da Banca Examinadora

RESUMO

Resumo: O presente trabalho propõe a discorrer sobre a urbanização brasileira, o direito à propriedade e o seu acesso através da alienação fiduciária. Para sua realização foi feita pesquisa bibliográfica e análise da legislação nacional, que abordam o acesso à propriedade, a alienação fiduciária em garantia e a alienação fiduciária sucessiva, com foco nas alterações legislativas recentes. O trabalho está estruturado em três capítulos, e tem um estudo voltado ao direito à propriedade e à moradia como direitos fundamentais, a discussão da urbanização, a regularização fundiária e o interesse social, com ênfase na importância da regularização fundiária para o acesso à propriedade, e a alienação fiduciária como um meio de facilitar o acesso à propriedade. Em seguida será estudado a alienação fiduciária em geral, começando com o conceito e características da *fiducia*, sua origem histórica e sua evolução até o contexto da legislação brasileira. Esse capítulo fornecerá uma visão abrangente do instituto da alienação fiduciária. Passará pela análise das legislações relevantes para o tema: a Lei nº 9.514/1997 e a Lei nº 14.711/2023, sendo discutidas as alterações significativas introduzidas pela nova legislação, em especial as modificações no artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, que passou a disciplinar sobre a alienação fiduciária em garantia de propriedade superveniente, onde será examinado as mudanças materiais e processuais trazidas pela nova legislação e seu impacto na alienação fiduciária. Por fim, será apresentado, não de forma a extenuar o tema, algumas críticas que esse instituto já enfrenta, em principal sobre a complexidade no registro e a potencial sobrecarga de dívidas para os devedores. O que pode, em alguns casos, levar a uma gestão complicada das dívidas e riscos adicionais para a propriedade do bem. Mas compreende-se que embora a alienação fiduciária sucessiva ofereça flexibilidade e oportunidades para ampliar o crédito, se faz essencial um sistema legal e administrativo seja desenvolvido e transparente, com uma regulamentação clara e eficiente, pois é crucial para mitigar riscos e garantir que o sistema funcione de maneira justa e eficaz para todos os envolvidos.

Palavras-chave: direito à propriedade; alienação fiduciária; alienação fiduciária sucessiva ou superveniente.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	6
2. O DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE	9
2.1 DIREITOS FUNDAMENTAIS NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988	11
2.1.1 O Direito à Propriedade	12
2.1.2 O Direito à Moradia	16
2.2 A URBANIZAÇÃO	17
2.3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O INTERESSE SOCIAL	19
2.4 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ACESSO À PROPRIEDADE	22
2.5 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COMO MEIO DE ACESSO À PROPRIEDADE	26
3. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	29
3.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DE <i>FIDUCIA</i>	30
3.2 ORIGEM HISTÓRICA	30
3.2.1 A fidúcia no direito romano	30
3.2.2 A fidúcia no direito germânico	33
3.2.3 O <i>trust</i> no direito inglês	35
3.2.4 O <i>mortgage</i> no direito inglês	36
3.2.5 O <i>trus receipt</i>	37
3.3 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA	37
3.3.1 Histórico legislativo no Brasil	38
4. A LEI 9.514/97	50
4.1 O DIREITO OBRIGACIONAL E OS DIREITOS REAIS NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	59
4.2 AS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI 14.711/2023 NA LEI 9.514/1997	62
4.2.1 As alterações no art. 22 da Lei 9.514/97	64
5. CONCLUSÃO	69
REFERÊNCIAS	72

1. INTRODUÇÃO

Vários foram os fatores que influenciaram a urbanização do Brasil nas últimas décadas, sendo o êxodo rural o principal e, que contribuiu para o início deste processo no século XX, estando ligado à industrialização, à concentração fundiária e à mecanização do trabalho no campo. Mas, esta migração interna, teve como alguns de seus efeitos uma expansão exorbitante nas periferias urbanas formando, por conseguinte, habitações irregulares, a limitação de acesso à propriedade e a desigualdade social.

A habitação é um direito humano reconhecido na Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, fundamental para o bem-estar das pessoas, e sendo importante para isso, não só uma estrutura física, mas também capacidades que permitam o acesso dos seus moradores às oportunidades presentes nas cidades.

A Constituição Federal de 1988, tem em um dos seus fundamentos a dignidade da pessoa humana, objetiva a erradicação da pobreza e, a marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais; buscando garantir a todos sem distinção de qualquer natureza o direito à propriedade, lhes sendo garantido o seu direito e que esta tem a função social.

A habitação tem importantes implicações na reprodução da informalidade, desigualdade e exclusão nas cidades, refletindo na especulação imobiliária, crescimento urbano desconcentrado com uma periferização da população e segregação espacial. E uma habitação acessível, de forma adequada, é fonte de segurança e renda, além de incentivar a inclusão, a melhora nas condições de vida, o crescimento econômico e a estabilidade.

Para a Organização das Nações Unidas, habitação segura abrange a segurança de posse, garantindo assim a proteção legal contra evicções forçadas e outras ameaças. O Brasil tem como meta para até 2030, de acordo com o Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada, além de garantir o acesso à moradia digna e aos serviços básicos, a de urbanizar os assentamentos precários, com especial atenção para grupos em situação de vulnerabilidade.

O direito à propriedade e o seu acesso por alienação fiduciária em garantia são temas de relevante interesse social, pois traz às famílias a oportunidade de uma

moradia digna, possibilitando o enfrentamento dos que vivem sem infraestrutura adequada.

Frente a esta realidade a alienação fiduciária em garantia é o instrumento jurídico que tem o condão de permitir o acesso à propriedade para muitas pessoas, visto que proporciona uma forma segura e eficiente de financiar a aquisição de bens, promovendo uma maior inclusão econômica e possibilitando investimentos que seriam inviáveis sem esse instrumento.

A prática da alienação fiduciária no Brasil teve início na década de 1960 com a Lei n. 4.728/1965 (Lei do Mercado de Capitais), que estabeleceu as bases para sua aplicação. Em 1969, o Decreto/Lei n.911 foi promulgado para regulamentar a alienação fiduciária de bens móveis, permitindo que esses bens fossem usados como garantia em empréstimos concedidos por instituições financeiras.

Na década de 1990, a alienação fiduciária foi expandida para bens imóveis com a promulgação da Lei n. 9.514/1997. Essa expansão ajudou a impulsionar o mercado imobiliário, especialmente durante um período econômico desafiador. Assim, a alienação fiduciária evoluiu para abranger tanto bens móveis quanto imóveis, contribuindo para o desenvolvimento dos mercados de crédito e imobiliário no Brasil.

No ano de 2023, a Lei n. 14.711/2023 conhecida como o Marco Legal das Garantias, trouxe significativas alterações à Lei n. 9.514/97, com o objetivo de modernizar e aprimorar o sistema de financiamento imobiliário no Brasil, tornando-o mais seguro para credores e devedores, e assim poder contribuir para um ambiente estável e acessível à aquisição da propriedade.

O objetivo desta pesquisa é, sem a pretensão de esgotar o assunto, abordar o acesso à propriedade, a alienação fiduciária em garantia e a alienação fiduciária superveniente, na perspectiva inicial da alteração legislativa.

O estudo foi desenvolvido através de uma pesquisa bibliográfica, com base em fonte jurídica, sendo utilizado como técnica a pesquisa da legislação nacional, a literatura nacional, documentação indireta, além de teses, dissertações e publicações acadêmicas. E encontra-se estruturado em três capítulos.

No primeiro capítulo será abordado o tema direito à propriedade e direito à moradia como direito fundamental, far-se-á uma explanação sobre urbanização e a regularização fundiária e o interesse social, a regularização fundiária no acesso à propriedade e o a alienação fiduciária como meio de acesso à propriedade.

O segundo capítulo será tratado sobre a alienação fiduciária no sentido geral, partindo do conceito e características de *fiducia*, sua origem histórica até a sua relação e instituto na legislação brasileira.

E, o terceiro capítulo, abordará as duas legislações que tratam sobre o tema, a Lei 9.514/97 e a Lei 14.711/23 que trouxe significativas alterações materiais e processuais à alienação fiduciária, em especial analiso as alterações do art. 22 da Lei 9.514/97 com a permissão legal da alienação fiduciária em garantia de propriedade superveniente.

2. O DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE

Os Direitos fundamentais são direitos indispensáveis à pessoa humana, imprescindíveis para uma vida digna, livre e igual. E, não é suficiente para o Estado apenas reconhecer formalmente estes direitos, é necessário concretizá-los, integrando-os na vida cotidiana dos cidadãos e dos agentes estatais. Isso implica a implementação prática e efetiva desses direitos, garantindo que eles sejam vividos e exercidos de forma real e tangível pela população (Pinho, 2018).

Estes, são direitos humanos inseridos no ordenamento jurídico pátrio, e caracterizam a positivação dos direitos morais das pessoas pelo Estado, a qual transcorre por comando expresso ou contido no texto constitucional ou no denominado bloco de constitucionalidade (Barroso, 2020).

Ainda, segundo Barroso (2020), significativo número de Constituições de outros países, tem capítulo destinado a assuntos relacionados aos direitos fundamentais, sendo algumas de forma reduzida, como a Constituição americana, e outras de forma extensiva, como a Constituição brasileira.

Tais diferenças apresentam duas situações recorrentes na teoria e na jurisprudência constitucionais,

a) a não inclusão no catálogo constitucional de direitos que vêm a ser reconhecidos como direitos fundamentais; e b) a inclusão no catálogo constitucional de direitos que não são dotados de fundamentalidade material. Há exemplos do primeiro e do segundo caso na experiência constitucional brasileira. Isto leva ao reconhecimento de que podem existir direitos apenas formalmente fundamentais – simplesmente por estarem previstos no texto constitucional – e direitos materialmente fundamentais, em razão do conteúdo que apresentam. Direitos fundamentais previstos na Constituição, tenham natureza material ou apenas formal, podem ser referidos, também, como direitos constitucionais (Barroso, 2020, p. 493).

Os direitos fundamentais são tidos como direitos subjetivos, o que corresponde há um dever jurídico de alguém para com o seu titular, sendo que este dever jurídico pode ser descumprido, acarretando na violação do direito. Diante da qual, nasce para o titular uma pretensão, que pode ser exercida mediante a propositura de uma ação judicial. Significa, portanto, o direito subjetivo, serem concepções jurídicas protegidas pelo Direito, e que podem ser inquiridas judicialmente (Barroso, 2020).

Porém, para Barroso, *“a interpretação e aplicação de direitos subjetivos com caráter de direitos fundamentais podem envolver complexidades e sutilezas”* (Barroso,

2020, p. 494), onde segundo o autor, estas normas podem se apresentar em momentos como regras ou como princípios. Sendo está a apresentação mais frequente. Significa que podem ter restrições frente a situações fáticas ou jurídicas, ou ainda, serem parcialmente aceitas. Portanto, sujeitas à ponderação quando confrontadas com outros direitos fundamentais ou interesses coletivos.

A partir do momento que os direitos humanos deixam de ser teorias filosóficas e passam a ser positivados pelos legisladores, supera-se a fase em que concordam com simples reivindicações políticas ou éticas. Ganham então concretude, tendo enriquecimento com a garantia da exigibilidade jurídica. Por outro lado, perdem em abrangência, pois passam a ser protegidos pela ordem jurídica, somente dentro do Estado que os proclama (Mendes, 2020).

Segundo Barroso, seu nascimento, historicamente, se deu como direitos individuais. Voltados para a proteção do indivíduo frente ao Estado, tendo origem mais próxima ao Iluminismo no plano filosófico. No plano político se consagra com a Declaração de Independência dos Estados Unidos (1776) e com a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão na França (1789). Complementa o autor,

O reconhecimento dos direitos individuais significou a superação tanto do modelo feudal, com seus privilégios estamentais e corporativos, quanto do modelo absolutista monárquico de concentração de poder. Em seus antecedentes históricos, merece registro a Declaração de Direitos inglesa, de 1689, que impôs limites aos poderes do rei e promoveu a afirmação política do parlamento. No alvorecer do liberalismo, o indivíduo deixa de ser súdito e passa a cidadão, com direitos oponíveis ao poder. O surgimento do Estado liberal, tendo os direitos individuais e a separação de Poderes como seu substrato essencial, marcou a ascensão política e econômica da burguesia (Barroso, 2020, p. 495).

Há um estímulo na tendência de universalização da proteção dos direitos dos homens com a Declaração Universal de 1948, e, segundo Mendes, “*À declaração das Nações Unidas seguiram-se várias convenções internacionais, de escopo mundial ou regional, acentuando a vocação dos direitos fundamentais de expandir fronteiras*” (Mendes, 2020, p. 156).

Observa-se também frente a referida universalização que tanto nas ordens jurídicas internacionais como nas nacionais uma busca pela especificação destes direitos. Antes se buscava proteger reivindicações comuns a todos os homens. Após esse fato, passou-se a proteger igualmente seres humanos em situações específicas, como por exemplo, no caso das crianças, deficientes, idosos,

Alguns indivíduos, por conta de certas peculiaridades, tornam-se merecedores de atenção especial, exigida pelo princípio do respeito à dignidade humana. Daí a consagração de direitos especiais aos enfermos, aos deficientes, às crianças, aos idosos... O homem não é mais visto em abstrato, mas na concretude das suas diversas maneiras de ser e de estar na sociedade (Mendes, 2020, p.156)

Tem os direitos fundamentais o desempenhar de múltiplas funções na sociedade e na ordem jurídica, conduzindo essa diversidade de funções que a estrutura dos direitos fundamentais não se faça unívoca, propiciando classificações úteis para a melhor compreensão do conteúdo e da eficácia dos vários direitos (Mendes, 2020).

No Brasil, estes direitos vêm enunciados desde a primeira Constituição. A Carta Imperial de 1824, outorgada por D. Pedro I. E voltam a ser delineados na primeira Constituição Republicana em 1891, assim como na Constituição de 1934. E até mesmo na Constituição que institucionalizou o Estado Novo em 1937. Além de que com o retorno da democracia, tiveram destaque na Constituição de 1946 e foram mantidos nas Constituições do regime Militar de 1967 e 1969 (Barroso, 2020).

2.1 DIREITOS FUNDAMENTAIS NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

A Constituição Federal de 1988 buscou *“enfrentar tanto o passado ditatorial quanto a tradição de falta de efetividade dos direitos individuais”* (Barroso, 2020, p. 494). Deslocou o Título Dos Direitos e Garantias Fundamentais para o início da Constituição. Além de que em outros dispositivos, buscou instituir meios para garantir a sua concretização.

Merece atenção o título dos Direitos e Garantias Fundamentais, pela sua atualidade e amplitude, *“pois contempla tanto os direitos e garantias individuais clássicos [...] quanto os direitos sociais, incluindo um extenso rol de direitos trabalhistas, bem como o direito de nacionalidade e os direitos políticos”* (Sarlet et al, 2021, p. 113).

No caput do seu artigo 5º, estabelece que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros

residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade (Lenza, 2020).

Ainda, segundo Barroso,

O elenco dos direitos individuais está concentrado – embora não seja totalmente exaustivo – nos 78 incisos do art. 5º da Constituição, que incluem: (i) o direito à igualdade (inc. I e art. 3º, IV); (ii) o direito geral de liberdade (inc. II); (iii) a liberdade de expressão, em suas diferentes manifestações (incs. IV e IX); (iv) a liberdade religiosa (incs. VI e VIII); (v) o direito de privacidade (inc. X) (vi) os direitos de reunião e associação (incs. XVI e XVII); (vii) o direito de propriedade, inclusive a intelectual (incs. XXII e XXVIII e XXIX); (viii) o direito de ir ao Judiciário (inc. XXV) (Barroso, 2020, p. 495).

Os direitos fundamentais são considerados direitos de defesa e estancam as interferências estatais na esfera de liberdade dos indivíduos, estando o Estado atrelado a não impedir o exercício da liberdade do indivíduo, tanto no quesito material como juridicamente (Mendes, 2020).

2.1.1 O Direito à Propriedade

No Brasil, o direito de propriedade foi contemplado em todas as constituições brasileiras desde a Constituição Imperial de 1824. Mas, a função social, surgiu no ordenamento brasileiro na Constituição de 1934 e, somente na Constituição de 1988 fixou-se a função social da propriedade urbana.

O Direito de propriedade disposto nos artigos 5º, XXII, XXIII, XXIV, XXV e XXVI, como regra geral, assegura que a propriedade deverá atender à sua função social, nos exatos termos dos artigos 182, § 2º, e 186 da Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1998).

Conforme Silva (2005), a função social tem manifestação na configuração estrutural do direito de propriedade, e se posiciona sem modificação como elemento característico na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens.

Segundo Venosa *apud* Geiser (2017), mesmo que frente a discussões sobre o fundamento do direito à propriedade, inúmeras foram as influências no decorrer do desenvolvimento dos povos, desde a antiguidade até chegar ao conceito atual de propriedade privada. E sua história vem diretamente da organização política.

Além de ser mencionada no artigo 5º, XXIII, CF/88 o qual define que a propriedade atenderá a sua função social. E no artigo 170, III, CF/88 como princípio geral da ordem econômica nacional. É também mencionada no artigo 182, §2º, CF/88, o qual refere-se à política urbana, e estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no plano diretor (Mendes, 2020).

A Constituição prevê em seu artigo 184, que o descumprimento da função social da propriedade rural enseja a desapropriação por interesse social, e no parágrafo único do artigo 185, que a lei assegurará um tratamento especial à propriedade produtiva e estabelecerá normas para garantir que essa propriedade cumpra sua função social. O que significa que as propriedades que produzem e contribuem para o bem-estar social receberão atenção específica da legislação, com diretrizes claras para que cumpram seu papel na sociedade (Mendes, 2020).

E, segundo o autor, está disposto no artigo 186 da CF/88, que a função social da propriedade rural é cumprida quando atende em conjunto e segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- a) aproveitamento racional e adequado;
 - b) utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
 - c) observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
 - d) exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores
- (Mendes, 2020, p. 347).

A garantia constitucional da propriedade está sujeita a um ativo processo de relativização, sendo sua interpretação e fundamento de acordo com os parâmetros fixados pela legislação corrente. Desse modo, as cláusulas relativas ao conteúdo têm um caráter constitutivo inconfundível, mas isso não significa que pode o legislador afastar os limites constitucionalmente estabelecidos. Sendo que a definição desse conteúdo pelo legislador, deve preservar o direito de propriedade na qualidade de garantia institucional, e as limitações impostas ou as novas disciplinas atribuídas ao direito de propriedade deverão observar ao princípio da proporcionalidade, o qual ordena que as restrições legais sejam adequadas, necessárias e proporcionais (Mendes, 2020).

Tem-se no texto constitucional, a função social da propriedade, uma garantia fundamental assim como o direito à propriedade, e de acordo com Melo,

No mundo contemporâneo não há mais espaço para entender a propriedade divorciada do elemento que lhe confere conteúdo e tutela jurídica, que vem a ser o exercício do domínio mediante a atenta observância da função social, pois, em que pese a proteção de ordem privada, ela deverá retratar uma finalidade econômica e social apta a sua vocação urbana ou rural, gerando frutos, empregos e conduzindo a uma justa circulação das riquezas, de modo a que tenhamos uma sociedade mais justa e solidária, objetivo primaz do estado democrático de direito deflagrado pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1998 (Melo *et al*, 2018, p. 111).

Ao direito constitucional concede, conforme o pensamento de Pinho, que “o direito de propriedade é mais amplo, abrangendo qualquer direito de conteúdo patrimonial, econômico, tudo que possa ser convertido em dinheiro, alcançando créditos e direitos pessoais” (Pinho, 2018, p. 160). Se não tivesse a extensão dessa proteção, os direitos pessoais de natureza econômica poderiam ser desapropriados sem o pagamento de qualquer indenização.

E, a efetiva tutela dos direitos individuais dos proprietários e a observação dos outros direitos relativos, traz equilíbrio em busca da proteção dos direitos fundamentais, sem exagerar na proteção de um em desrespeito a outro (Melo *et al.*, 2018).

Consoante a legislação civil, como disposto no artigo 1.228 do Código Civil/02, o direito de propriedade compreende a “*faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha*” (Brasil, 2002). Representa o direito de ser utilizado de acordo com a sua vontade, com a exclusão de terceiros, de colher os frutos da coisa e de explorá-lo economicamente e no direito de vender ou doar a coisa.

No século passado, o conceito de propriedade sofreu profundas mudanças, e, como disciplinado por Mendes,

observado por Hesse, a base da subsistência e do poder de autodeterminação do homem moderno não é mais a propriedade privada em sentido tradicional, mas o próprio trabalho e o sistema previdenciário e assistencial instituído e gerido pelo Estado. (Mendes, 2020, p. 330)

A propriedade privada tradicional perdeu o significado de elemento fundamental destinado a assegurar a subsistência individual e o poder de autodeterminação como fator básico da ordem social.

Não mais predomina hoje o conceito do direito de propriedade como um direito absoluto do titular, o qual pode utilizar e desfrutar da forma que melhor entender, mesmo que em detrimento dos demais. A utilização e o desfrute de um bem deve ser feito de acordo com a conveniência social da utilização da coisa. Portanto, dentro de uma revolução histórica, o direito de propriedade é dado cada vez menos como um direito subjetivo de caráter absoluto, para se transformar em uma função social do proprietário (Pinho, 2018).

O desenvolvimento e a evolução das relações sociais exigiram do Estado uma produção legislativa correspondente aos anseios relativos à necessidade de regulação e estabilização das novas modalidades de vínculos jurídicos, as quais surgem desproporcionais com as características de imutabilidade e perpetuidade das codificações. E o Código Civil, deixa de ser a fonte normativa exclusiva das relações privadas, e perde a sua eficácia exauriente para solucionar os problemas emergentes (Mendes, 2020).

De acordo com Rosa (2021), a habitação, tem importantes implicações na reprodução da informalidade, desigualdade e exclusão nas cidades, refletindo na especulação imobiliária, crescimento urbano desconcentrado com uma periferização da população e segregação espacial.

Ainda no pensamento de Rosa (2021), sendo a habitação acessível de forma adequada, ela é fonte de segurança e renda, incentiva a inclusão, as melhores condições de vida, o crescimento econômico e a estabilidade.

O conceito de Habitação segura segundo a ONU (2021), abrange a segurança de posse, garantindo assim a proteção legal contra evicções forçadas e outras ameaças.

Dessa forma o direito à propriedade é um direito essencial e garantido constitucionalmente, além de ser um direito essencial na proteção da dignidade e liberdade individual.

Com proteção constitucional, esse direito não pode de forma arbitrária ser retirado de seu proprietário, mas contem exceções para situações específicas previstas na lei, como expropriação por interesse público, que deve ser acompanhada de justa indenização.

Além da proteção constitucional, este direito tem por função social e dever de cumpri-la, devendo sempre respeitar os interesses coletivos e a não lesão ao meio ambiente e a sociedade.

Associado ainda ao direito de propriedade, este está legalmente assistido de proteção, como invasões e apropriações indevidas, mas também pode vir a sofrer limitações quando necessário for para atender a necessidades públicas, como a construção de infraestrutura ou outras ações de interesse geral, desde que respeitados os princípios da legalidade e da justa compensação.

Além das características citadas, cita-se por fim, o direito à disposição da propriedade, na qual é permissivo ao seu titular a liberdade em dispor seus bens, o que inclui a possibilidade de venda, aluguel, ou herança, respeitando os limites e regulamentações estabelecidos por lei.

O direito à propriedade assegura ao indivíduo a capacidade de aquisição, uso e disposição dos seus bens de acordo com a sua vontade, desde que dentro dos limites legais.

Dessa forma, o direito fundamental à propriedade é essencial para a segurança jurídica e a estabilidade econômica, promovendo a confiança na preservação dos bens e na capacidade dos indivíduos de realizarem seus interesses e projetos.

2.1.2 O Direito à Moradia

O crescimento das grandes cidades brasileiras tem por característica a configuração de duas cidades distintas. Alega que está consolidada por implementação dos parcelamentos oficiais, as quais localizam-se, geralmente, nas áreas mais centrais e destinam-se a moradias das classes médias e altas; e a ilegal, caracterizada pela implementação de loteamentos ilegais, nas porções periféricas dos municípios, bem como pela consolidação de comunidades nas áreas de regiões centrais, e destinadas a moradias de classes baixas (D'Ottaviano; Silva, 2021).

Proclamado pela Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, em seu artigo 25, que

Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde, bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis e direito à segurança em caso de desemprego, doença invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle. (UNICEF, 1948)

Este foi o início da instituição de parâmetros para tornar as cidades e assentamentos urbanos inclusivos, e tendo como objetivo a garantia de uma moradia digna a todos.

Na Constituição Federal de 1988, o direito à moradia vem disciplinado nos direitos sociais dispostos no artigo 6º, e traz que,

São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (Brasil, 1988).

Bem como no artigo 23, inciso IX, apresenta ser de competência comum dos entes federativos a promoção de programas de construção de moradias bem como a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Tendo-se a moradia como um direito social fundamental, sabe-se a necessidade de medidas econômicas e políticas que visem a redução das desigualdades sociais e regionais e a garantia desses direitos tanto no âmbito constitucional como legal. São formas de garantir o direito de propriedade a quem não possui título formal (MELO *et al.*, 2018).

Morar irregularmente traduz-se numa condição de insegurança permanente. Em razão disso, além de ser um direito social, a moradia regular é fundamental para a plena realização de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde. Isso ressalta a importância da moradia adequada como base para o exercício pleno desses outros direitos (Geiser, 2017).

De acordo com o Caderno Objetivos do Desenvolvimento Sustentável 11 do IPEA (2019) e no contexto da ONU (2021), moradia adequada não é só uma estrutura física, mas também capacidades que permitem o acesso dos seus moradores às oportunidades presentes nas cidades, os quais são requisitos mínimos e adequados para uma vida em sociedade.

2.2 A URBANIZAÇÃO

A urbanização da humanidade é um fenômeno moderno da sociedade industrializada, e foi gerada a partir da Revolução Industrial. Esse crescimento

desordenado revela má forma de organização da vida pública, sendo evidente o desprezo aos direitos humanos e sociais fundamentais. Agravando ainda mais outros problemas, como os danos ambientais do meio (Silva, 2012).

O desenvolvimento dos núcleos urbanos, não são novidades, há muito tempo vem ocorrendo, sendo que em sua maioria se formaram de maneira desordenada. Por outro lado, a cidade moderna tem uma história recente. E está ligada ao processo de urbanização, transmitindo a vida do campestre ao urbano. E apresenta mudança estrutural do processo de produção, observado especialmente na passagem do século XIX ao século XX (Geiser, 2017).

Os últimos dados disponibilizados datam o ano de 2015, e de acordo com a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), 84,72% da população brasileira vive em áreas urbanas, e os outros 15,28% vivem em áreas rurais (IBGE, 2021).

Cada vez é maior o percentual de residentes nos núcleos urbanos, e destes apenas um pequeno percentual reside em propriedade regulares, pois a maioria adensa propriedades irregulares, as quais crescem cada vez mais e com maior velocidade.

Segundo Fiorillo *apud* Geiser (2017), as cidades formam-se juntas, porém de modos diferentes. De um lado, tem edifícios projetados e em conformidade com os regulamentos. São cidades baseadas nos planos urbanísticos e promovidas com os serviços públicos. Por outro lado, a organização é por conta das próprias pessoas em seus estabelecimentos irregulares. A ocupação do terreno se dá sem um título jurídico. A construção das casas é de acordo com os recursos disponíveis. Não se tem os serviços públicos, e os critérios são totalmente diferentes dos que assistem o resto da cidade.

Visando responder aos problemas urbanos, inúmeras políticas públicas foram desenvolvidas, desde a provisão de bens coletivos, serviços públicos e infraestrutura até a regulamentação de construções e utilização de edificações. Conforme Pinho (2018), a política urbana é o setor de atuação do Estado que visa a ordenação dos territórios das cidadãs, um conjunto de ações que pode ser descrito e compreendido.

Assim, na Constituição Federal de 1988, com a democratização do país, o processo de planejamento urbano passa a ser considerado como um processo político e de apresentação social. A Constituição traz inúmeros dispositivos que tratam sobre matéria urbanística, além de em seu artigo 182, trazer a Política de Desenvolvimento

Urbano, reconhecendo os planos diretores como mecanismo de política na implementação e desenvolvimento da expansão urbana municipal. E com o intuito de proporcionar a sustentabilidade urbana e a melhora na qualidade de vida da população (Silva, 2012).

Em 2001, é instituído o Estatuto das Cidades (Lei n. 10.257/01). Neste diploma legal é estabelecido o direito às cidades sustentáveis, como um direito difuso, transindividual e indisponível dos habitantes.

Ainda enumera os princípios e diretrizes a serem observadas na política urbana. As quais apresentam percepções contemporâneas e adequadas do urbanismo e do direito urbanístico. Associados a melhores condutas de atuação do Poder Público, a qual é obrigação essencial no exercício da atividade urbanística.

2.3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O INTERESSE SOCIAL

A regularização fundiária é um valioso instrumento na garantia do acesso ao direito da propriedade e moradia, mas também mecanismo de planejamento urbano. Porém, de acordo com Bodnar (2017), a regularização deve ter como propósito a combinação de políticas públicas urbanísticas e não somente como um direito individual dos moradores.

A primeira legislação que tratava de áreas urbanas, foi o hoje revogado Código Florestal de 1965, que em seu artigo 2º, disciplinava sobre a limitação de uso de terrenos ao redor de nascentes e faixas marginais de rios e córregos, incorporados em áreas de preservação permanente.

Em seguida, foi publicada a Lei do Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/1979), que tratava de um conjunto de ações que visavam implementar os equipamentos públicos. Conferindo elementos essenciais à dignidade da pessoa humana, regularizando o empreendimento e dando a titulação de seus ocupantes.

A denominada Lei de Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/1979), foi a primeira lei em que se deu atenção especial ao parcelamento do solo urbano. Anteriormente a ela, o diploma legal que tratava de maneira mais específica do tema era o Decreto-Lei n. 58 de 1937. Esta buscou estabelecer as diretrizes e parâmetros urbanísticos mínimos a serem considerados sobre parcelamento do solo e suas modalidades. Regulamentou os requisitos urbanísticos e as responsabilidades do loteador e do

Poder Público. Estabeleceu a competência dos entes federados e definiu as obrigações decorrentes das relações contratuais entre o loteador e o comprador. Desta forma, especificou as responsabilidades e atribuições de cada ente federado em relação aos contratos de compra e venda de lotes. Também tipificou como crime contra a Administração Pública a realização de parcelamentos, desmembramentos e loteamentos de forma irregular (Mesquita; Thomé, 2019).

Somente com a Constituição Federal de 1988, foi que a política urbana recebeu consideráveis diretrizes como projeto de desenvolvimento nacional. Após a proclamação da Constituição Federal de 1988, foram anos de debates e mobilizações sociais até a regulamentação da política urbana no país.

No ano de 1999, a Lei do Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/79) e o Decreto-Lei n. 3.365/41 que tratava da desapropriação por utilidade pública, foram alterados pela Lei n. 9.785/99. Buscou-se tratamento especial, com a finalidade de promover a regularização dos assentamentos. Ainda, no ano de 2000, a Emenda Constitucional n. 26, alterou o texto constitucional, definindo de forma expressa, o direito à moradia como um direito social.

Em 2001, a regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, ocorreu pelo chamado Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257/2001 (Brasil, 2001), conhecido como marco legal da política urbana, que estabelecia diretrizes e normas para a regularização fundiária, visando o desenvolvimento das funções sociais da cidade e propriedade urbana, em favor do coletivo, da segurança, do bem-estar da população e do equilíbrio ambiental.

Tendo como fundamento o Estatuto da Cidade, somente em 2003, com a criação do Ministério das Cidades, instituiu-se a política nacional de regularização fundiária em áreas urbanas. Foi criado o Programa Nacional de Regularização Fundiária e o Programa Papel Passado, que tinham como objetivo o apoio a estados, municípios, entidades de administração pública indireta, associações civis sem fins lucrativos e defensorias públicas, na implementação de atividades de regularização fundiária, promovendo a integração à cidade. E assegurar à população moradora segurança jurídica na posse (BRASIL, 2013).

Em 2009, foi publicada a Medida Provisória n. 459/09, que a posteriori foi convertida na Lei Federal n. 11.977, de 7 de julho de 2009 (Brasil, 2009). Esta tratava sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e sobre a regularização fundiária. Tendo esta última como um dos instrumentos de acesso à moradia digna e à cidade legal

pela população de baixa renda. Esta lei delimitava os tipos de assentamentos que poderiam ser regularizados. E disponibilizava novos instrumentos para a regularização considerada de interesse social.

Buscava preencher lacunas existentes na legislação em vigor, produzindo uma legislação adequada para a promoção da legalização da posse em assentamentos irregulares no país. Permitindo a aplicação definitiva da função social da propriedade no território urbano brasileiro. Em especial para os assentamentos identificados como de interesse social (D'Ottaviano; Silva, 2021).

O capítulo III da lei n. 11.977/09, que tratava da Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos foi revogado pela Medida Provisória n. 759/16, a qual veio apresentar novas concepções para a regularização fundiária. Em seguida, a MP n. 759/16, foi convertida na Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. Que segundo a Cartilha de Intenções, visava simplificar e agilizar o processo de regularização, aumentando a segurança jurídica e viabilizando a correção de distorções e irregularidades (Brasil, 2017).

Em seu artigo 9º, a referida lei, disciplina a regularização fundiária urbana, apresenta medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à inclusão dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus habitantes.

Porém, mesmo com o intuito de agilizar a regularização fundiária, muitas foram as lacunas deixadas por esta lei, de acordo com Gonçalves e Rizek, (2020, p. 2). Segundo os autores, a dita desburocratização dos processos, deslegitimando a regularização fundiária como um instrumento de luta social “*alterou significativamente os mecanismos de regularização, igualando processos de interesse social e privado*”. O que também estimula a financeirização e os conflitos por direito à cidade.

Ainda na Política Nacional de Regularização Fundiária, os municípios assumem função essencial nesse processo. São os principais responsáveis pela formulação, aplicação e avaliação de política urbana, visando concretizar os instrumentos legais, através do Plano Diretor. Além da participação conjunta da população local e do desenvolvimento de um trabalho social com as comunidades para que a população de fato participe do processo.

2.4 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ACESSO À PROPRIEDADE

Na democracia atual, é irrecusável as determinações legislativas e o papel do poder Judiciário, a sua localização entre a cidadania inclusiva e a concretização de direitos aclamados na Constituição Federal. Isso, compreende-se pela mudança de padrões do Judiciário, o qual revela um envolvimento maior com a questão social, deixando aos poucos a postura de um Poder periférico, fechado, de difícil acesso e distante das preocupações públicas e sociais. Tornando-se, uma entidade central na democracia brasileira (Abreu, 2008, p. 230).

As políticas públicas para o Poder Judiciário, estão diretamente norteadas pelos direitos fundamentais. Fazendo-se cabível a intervenção no intuito de colaborar com a Administração Pública e a realização da prestação material concernente a estes direitos. Segundo Fonte,

Política pública é um conjunto de decisões inter-relacionadas tomadas por um indivíduo ou um grupo de atores políticos a respeito da escolha de objetivos e os meios de alcançá-los em uma situação específica, onde tais decisões devem, em princípio, estar inseridas no poder de alcance destes atores (Fonte, 2015, p.46-47).

Estas decisões podem emanar de vários atores políticos, essencial à sociedade atual, exigindo atuação em conjunto de membros e instituições sociais, principalmente quando houver dispêndio de recursos públicos. E servirão para dar efetividade às normas de direitos sociais (Fonte, 2015).

Para Nascimento (2013), é de suma importância ações jurídicas determinadas à adequação das ocupações irregulares em relação à legalização da posse dos ocupantes, de interesse social, aqui compreendida a população de baixa renda.

O Poder Judiciário, segundo Abreu,

na Democracia Contemporânea, tem um papel indeclinável. Concebido autonomamente, numa visão liberal de divisão de poderes, assume novos desafios nesse patamar civilizatório, principalmente em países emergentes como o Brasil, transformando-se num *locus* da cidadania inclusiva e de concretização de direitos proclamados na Constituição e efetivados no processo. (Abreu, 2008, p. 72)

Igualmente, a Constituição declara a realização da Justiça Social, voltando-se para a superação das desigualdades sociais e regionais. Sendo explícito em seu artigo 3º, os objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, quais sejam:

a construção de uma sociedade livre, justa e solidária; a garantia do desenvolvimento nacional; a erradicação da pobreza e a marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais; a promoção do bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação. No seu artigo 170 traz que, a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] II - propriedade privada; III - função social da propriedade; [...] VII - redução das desigualdades regionais e sociais. E em seu artigo 193, que a ordem social tem por base o primado do trabalho, e como objetivo o bem-estar e a justiça sociais, sendo incluído ainda neste artigo, pela Emenda Constitucional 108/2020, o parágrafo único, que:

O Estado exercerá a função de planejamento das políticas sociais, assegurada, na forma da lei, a participação da sociedade nos processos de formulação, de monitoramento, de controle e de avaliação dessas políticas (Brasil, 1988).

O Princípio da Justiça Social pode ser considerado como o que confere à sociedade o direito de exigir do Estado que este atue de forma a garantir e promover a fraternidade e a igualdade de todos os seus integrantes no que se refere à liberdade, dignidade e oportunidades. Ainda de acordo com Junkes *apud* Geiser (2017), tendo como procedente a dignidade da pessoa humana, reserva-se um rol extenso de direitos individuais e sociais exigíveis. Inclusive, mediante o exercício de várias instituições postos à disposição da cidadania. Isso porque, segundo o autor, “o Princípio da Justiça Social nada mais é que a expressão jurídica da categoria Acesso à Justiça”.

Para se ter a realização da Justiça Social, o Estado brasileiro não compactua com a neutralidade. E a jurisdição, sendo também expressão da soberania estatal, é comprometida com a realização da Justiça Social, e como afirma Geiser (2017, p.47) “para que isso ocorra, a jurisdição deve atuar promovendo a inclusão social, de modo a propiciar que pessoas ou grupos sociais deixem de ficar à margem dos benefícios do sistema político-econômico”.

O entendimento do Estado Democrático de Direito como afirmação dos direitos da cidadania e da Justiça Social pensa em um Judiciário comprometido com os

valores sociais e políticos que a sociedade planeja resguardar. Dessa forma, conclui Abreu que,

É justamente a democracia, como direito de quarta geração, e a jurisdição democrática, como exigência do Estado Contemporâneo que tornam o Judiciário um locus efetivo da concretização da cidadania e da participação, suplantando os entraves do acesso à justiça, especialmente os graves problemas sociais de Estados emergentes como o Brasil, onde a exclusão, mais do que um problema, é uma chaga social (Abreu, 2008, p. 72)

Portanto, a regularização fundiária de assentamentos urbanos é um processo de intervenção pública. Que tem por objetivo a legalização das áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a legislação ambiental, urbanística, civil e registral. Que ocorre nos loteamentos irregulares e clandestinos. Cujo moradores não possuem o reconhecimento formal de sua posse, com a emissão dos títulos de propriedade pelo cartório de registro de imóveis (Geiser, 2017).

O processo de regularização fundiária foi defendido por seu aspecto econômico pelo economista peruano Hernando Soto em meados de 1980, que defendia que o estoque habitacional autoconstruído, representava um grande passivo econômico e que poderia ser revitalizado e valorizado por meio da regularização fundiária, dessa forma a formalização dessas propriedades poderiam transformar-se de passivo para um ativo econômico significativo. Essa ideia motivou a elaboração de uma política nacional de regularização dominial no Peru, na década de 1990, a qual foi financiada pelo Banco Mundial, e resultou em aproximadamente 1,5 milhões de títulos de propriedade registrados nos cartórios do país (Spinazzola, 2008).

Para Bodnar (2017), é de suma relevância a atribuição do direito de propriedade e não apenas direito de uso temporário, que se dá com a posse. Pois com o título de propriedade terá uma maior disposição em investir no próprio imóvel. A possibilidade de oferecer como garantia em empréstimos de toda ordem e segurança real na ocupação. O que por fim garante a ascensão social e não só inserção. E completa que,

no sistema de sociedade em que vivemos o título de propriedade de uma família de baixa renda é o mínimo que a pessoa tem que ter para ser considerada um cidadão e, não o tendo, a pessoa não tem acesso aos programas sociais do governo, o que tem reflexo principalmente na segurança e na saúde de toda a família (Bodnar, 2019, p. 111).

Porém a Regularização Fundiária, para Nalini *apud* Geiser (2017), não resolve as incertezas decorrentes da ocupação informal e da exclusão social dela advinda. E afirma que ao se aceitar os assentamentos irregulares, tem-se um meio indolor e lucrativo de manter quietos os excluídos. E integrar a população no capitalismo é um mal menor do que permitir que vidas sumam nesses sofrimentos.

Sendo assim e com o quadro complexo da implementação de políticas e práticas nas áreas com elevada vulnerabilidade socioambiental, em especial a regularização registral, os avanços somente serão possíveis a partir de uma atuação necessariamente colaborativa e compartilhada (Bodnar, 2017).

Previsto no Estatuto da Cidade, a Regularização Fundiária Urbana é um instrumento de grande valia para garantir o acesso ao direito de propriedade e moradia, e também como meio de planejamento urbano. A regularização deve ser vista também como combinação de políticas públicas urbanísticas e não apenas pela visão do direito individual do beneficiário direto (Geiser, 2017).

A aplicação da regularização fundiária não se trata de uma tarefa simples. Sendo de suma importância uma integração dos trabalhos dos órgãos públicos, entre estes, o enfrentamento dos obstáculos jurídicos e financeiros no registro dos imóveis a serem regularizados e na comprovação do tempo de posse da área (Spinazzola, 2008).

Além da regularização fundiária, a circulação de capitais é crucial para o desenvolvimento econômico e social de um país. Desta maneira, é essencial que o ordenamento jurídico forneça instrumentos eficazes para facilitar essa circulação de valores e assegurar a garantia constitucional do direito à propriedade.

Diante disso, a Lei 13.465/2017 (REURB) trouxe determinações legais iniciais para aprimorar e dar mais segurança em aquisições realizadas por meio da alienação fiduciária, importante destacar e que fomenta a aquisição da propriedade foi a inclusão no artigo 36, do § 7º que dispõe para as unidades desocupadas e não comercializadas do titular original da área abrangida pela Reurb (Regularização Fundiária Urbana) podem ser caucionadas ou averbadas em alienação fiduciária. Essas unidades podem servir como garantia para financiar obras de infraestrutura essenciais, com o poder público sendo o beneficiário da garantia estabelecida.

2.5 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COMO MEIO DE ACESSO À PROPRIEDADE

Tido como um dos meios de além da regularização fundiária que podem propiciar o acesso a propriedade, com conexão jurídica à sociedade e os preceitos constitucionais em assegurar uma vida digna, livre e igualitária a todos, tem-se a alienação fiduciária.

A alienação fiduciária de propriedade imóvel, desempenha indispensável função no sistema de financiamento, por ser o objeto de garantia com menos desenvolver burocrático e mais utilizado entre credores e devedores (Chalhub, 2023).

Ainda, o financiamento imobiliário tem importância significativa no meio econômica e social, pois, quando bem aplicado, promove o desenvolvimento e fornece um suporte legal essencial para as famílias. Ele tem a essencialidade em facilitar o acesso à moradia, que é um direito humano fundamental, contribuindo assim para o bem-estar e a estabilidade social.

O direito, como ciência humana, reflete as mudanças culturais e sociais, visando regular diversas situações jurídicas e garantir segurança ao Estado. No Brasil, a inclusão do sistema de alienação fiduciária no ordenamento jurídico representa um avanço significativo, trazendo mais segurança e reconhecimento ao financiamento imobiliário e acompanhando o desenvolvimento da sociedade.

O marco do financiamento habitacional no Brasil foi estabelecido com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH) em 1964, pela Lei n. 4.380/64. Esse sistema introduziu a hipoteca como garantia para assegurar o pagamento dos empréstimos. Também foi implementado um sistema de execução extrajudicial pelo Decreto-lei n. 70/66, visando agilizar a recuperação da garantia em casos de inadimplemento. Além disso, a Lei n. 5.741/71 criou um processo de execução judicial específico para o financiamento habitacional.

Segundo Aragão,

o panorama da criação do SFH e do BNH era o do crescimento da população urbana sem a infraestrutura adequada, a negatização do PIB e a alta inflação, refletindo um custo de vida elevado. Na política havia a divisão entre um Congresso ruralista e um Executivo de eleitores urbanos. E a criação do SFH serviu para atenuar o impacto negativo da política de combate à inflação, neutralizar os efeitos do Regime Militar e a busca de uma legitimação para um sistema de economia de mercado (Aragão, 2006 *apud* Dominoni, 2018).

Ocorre que na década de oitenta, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) enfrentou graves problemas devido ao achatamento salarial e à inflação, que afetaram a Unidade Padrão de Capital (UPC), utilizada para corrigir as parcelas de financiamento. Muitos contratos do SFH resultaram em litígios judiciais. A eficácia da hipoteca, que era a garantia para assegurar o retorno dos recursos em caso de inadimplemento, foi comprometida.

E, três fatores principais contribuíram para a fragilidade da garantia hipotecária: a ordem de preferência nas execuções concursais que favorecia credores trabalhistas e fiscais; a tese de inconstitucionalidade das execuções extrajudiciais previstas no Decreto-Lei n. 70/66; e, a lentidão das execuções judiciais, que se arrastavam por anos devido a um sistema recursal que permitia atrasos. Essas deficiências enfraqueceram o mercado de investimentos imobiliários e desestimulavam a confiança no sistema. (Dominoni, 2018).

Com todas essas inseguranças em torno do retorno capital, se fez necessário repensar sobre o tema e a introdução da alienação fiduciária de coisa imóvel no país, com o intuito de reativar o SFH, as entidades que o integravam foram autorizadas pelo Conselho Monetário Nacional a utilizar esta garantia nos seus financiamentos (Dominoni, 2018).

Inaugurada pela Lei Federal n. 9.514 de 1997, a qual será melhor discutida nos capítulos que serão expostos no decorrer desta monografia, diversos foram as razões pelas quais deveria se ter a aprovação desta lei, todas relacionadas à necessidade de modernização dos instrumentos e mecanismos do mercado de financiamento imobiliário. Esta lei foi tida com uma verdadeira pedra angular do novo modelo de financiamento habitacional proposto, e a introdução de mecanismos com o intuito de garantir maior segurança e eficiência nas operações de crédito imobiliário.

Cita-se a descrição sobre o tema no Projeto de Lei n. 3.242-A:

Além dessas garantias, o projeto de lei permite a aplicação, na negociação de bens imóveis, do contrato de alienação fiduciária, que já integra nosso ordenamento jurídico quanto aos bens móveis. Reside aí a grande inovação: por oferecer segurança quanto à execução sem delongas da garantia, o contrato de alienação fiduciária constitui poderoso estímulo ao crédito, ao investimento nos Certificados de Recebíveis Imobiliários e portanto à aquisição e produção de imóvel mediante pagamento a prazo. Trata-se de verdadeira pedra angular do novo modelo de financiamento habitacional ora proposto (Brasil, 1997).

Como pode-se compreender, este modelo busca superar as deficiências do sistema anterior, oferecendo garantias mais robustas, procedimentos mais ágeis para execução das garantias e condições que incentivem a estabilidade e o crescimento do mercado imobiliário. O foco é melhorar a proteção tanto para os credores quanto para os devedores, promovendo um ambiente mais seguro e confiável para o financiamento habitacional.

Uma reflexão do exposto é que a justificativa supracitada não mencionou a nova modalidade de garantia como aplicável ao mercado em geral ou como uma evolução para todos os setores da economia. Embora não haja restrições explícitas para sua utilização fora do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), a estrutura inicial da alienação fiduciária de bens imóveis foi projetada especificamente para o financiamento da aquisição de imóveis, não para garantir operações em geral.

Então, a lei que regula o Sistema Financeiro de Habitação estabelece as disposições legais para a alienação fiduciária de imóveis. Embora a lei inicial tenha isolado a alienação fiduciária em capítulos específicos e tenha sido inicialmente aplicada apenas ao Sistema Financeiro Imobiliário, a introdução da Lei 10.931/04 ampliou sua aplicabilidade. Assim, a alienação fiduciária de imóveis passou a ser relevante não apenas para o sistema imobiliário, mas também para obrigações gerais, diferentemente da Lei 4.728/65, que tinha um escopo mais restrito.

Antes de adentrar na Lei n. 9.514/97 e a discussão das alterações subsequentes, em específico as trazidas pela Lei 14.711/23 ao art. 22 da Lei 9.514/97, se faz importante discorrer sobre a origem da alienação fiduciária até a sua aplicação na legislação brasileira, por se considerar imprescindível a compreensão da mesma e de todo o seu arcabouço legislativo.

3. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A alienação fiduciária é um conceito jurídico e financeiro, pertencente aos direitos reais, com importante atuação nos negócios que envolvem garantias de pagamento.

A alienação fiduciária refere-se a um negócio jurídico em que um devedor (fiduciante – aquele que confia), transfere o domínio de um determinado bem ao credor (fiduciário – em quem se confia), como garantia de uma obrigação, esse ato envolve a transferência da propriedade legal ao credor enquanto o devedor mantém a posse direta e o uso do bem em questão e cumpridas as condições determinadas, a propriedade do bem retorna ao fiduciante, resolvendo-se em relação ao fiduciário (Sóller, 2023).

De acordo com Maria Helena Diniz, a alienação fiduciária,

É um negócio jurídico subordinado a uma condição resolutiva, uma vez que a propriedade fiduciária cessa em favor do alienante, com o implemento dessa condição, ou seja, com a solução do débito garantido, de modo que o alienante que transferiu a propriedade fiduciariamente readquire-a com o pagamento da dívida, (Maria Helena Diniz, 2011, p. 639).

E como narra Chalhub (2023), a propriedade fiduciária é uma forma de propriedade resolúvel com características específicas que confere ao adquirente (fiduciário) poderes restritos, suficientes para cumprir o propósito para o qual a garantia foi constituída. Ela se desdobra em duas dimensões: a propriedade-poder, atribuída ao fiduciário, e a propriedade-riqueza, mantida pelo transmitente (fiduciante). Essa divisão cria duas situações proprietárias distintas—uma jurídica e outra econômica—originadas do direito alemão. Assim, o fiduciário possui apenas a propriedade nominal, enquanto os direitos econômicos do bem pertencem ao fiduciante ou aos beneficiários por ele designados.

Como forma de melhor legislar as evoluções negociais, comerciais e humanas, constantemente, o ordenamento jurídico brasileiro sofre consideradas alterações legislativas ao tratar de negócios jurídicos que envolvem a alienação fiduciária, e muitas referem-se a garantia.

E para um melhor entendimento sobre a temática, neste capítulo será narrado a definição de fidúcia, suas características e funções principais. Será descrito a sua

origem, as legislações e suas que tratam sobre alienação fiduciária no sistema jurídico brasileiro.

3.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DE *FIDUCIA*

A prática da alienação fiduciária em garantia manteve-se por um extenso período sem convenções determinadas entre os povos, o que, por conseguinte não assegura uma data precisa e pacífica para seu surgimento.

A palavra fidúcia decorre do latim, *confidere*, e denota confiança, lealdade, em quem se acredita de boa-fé, em termos negociais a confiança que o fiduciante tem com o fiduciário no cumprimento da obrigação convencionada (Conti, 2022).

Para Melhim Namem Chalhub,

A fidúcia, como garantia, exerce função correspondente às garantias reais em geral, sendo, porém, dotada de mais eficácia, pois, enquanto nos contratos de garantia em geral (por exemplo, a hipoteca) o devedor grava um bem ou direito para garantia, mas o mantém em seu patrimônio, na fidúcia, diferentemente, o devedor transmite ao credor a propriedade ou titularidade do bem ou direito, que, então, permanecerá no patrimônio do credor como propriedade-fiduciária, até que seja satisfeito o crédito. (Chalhub, 2023, p.7)

Como forma de garantia, a fidúcia é mais eficaz que as garantias reais tradicionais. Em vez de o devedor apenas gravar um bem como garantia enquanto o mantém em seu patrimônio, como na hipoteca, na fidúcia o devedor transfere a propriedade do bem ao credor. O bem permanece com o credor como propriedade-fiduciária até que a dívida seja quitada.

3.2 ORIGEM HISTÓRICA

3.2.1 A fidúcia no direito romano

Com ascensão no direito romano, o qual seu conceito aparece em muitos manuais diretamente relacionado à alienação de uma *res*, por meio de *mancipatio* ou *in iure cessio*, para o cumprimento de um objetivo determinado, definida em um

acordo, e feita essa obrigação, o bem era retransmitido ao proprietário inicial (Moreira Alvez, 1995 *apud* Sóller, 2023).

Ao realizar um estudo distintivo, nas palavras de Natália Sóller, Carlo Longo apresentou *fiducia* como,

um negócio jurídico pelo qual uma das partes transmite a outra um bem, mediante *mancipatio* ou *in iure cessio*, e, com o cumprimento de uma convenção estipulada entre elas, esta última se obriga a restituir a coisa ao transferente. (Sóller, 2023, p. 19).

E segue a autora que para Moreira Alvez,

Essa convenção era estabelecida no *pactum fiduciae*, um pacto aposto pelas partes juntamente à entrega da coisa e definia quais eram as condições a serem cumpridas pelas partes para que a se efetivasse a retransmissão do bem (1995 *apud* Sóller, 2023, p. 23).

Dessarte, o fiduciante transferia uma propriedade quiritária ao fiduciário, por meio da *mancipatio* ou da *in iure cessio*, com a expectativa de que, uma vez satisfeita a obrigação entre eles convencionada, receberia a retransmissão desse bem (Sóller, 2023).

Porém, as origens sobre a *fiducia* romana não estão agrupadas em único texto, que reúna todos os seus regramentos. Ademais, esse instituto foi extinto das fontes pós-clássicas, devido ao desuso da *mancipatio* e da *in iure cessio*, dificultando aos juristas o acesso às suas normas, de tal maneira que a doutrina romanista teve que compilar diversos textos dispersos para conseguir extrair e compreender as regras práticas que governavam o contrato de fidúcia, indicando que para o seu entendimento exigiu-se um esforço significativo de pesquisa e interpretação dos textos antigos (Sóller, 2023).

Com vistas a explicar as modalidades de fidúcia pelo Direito Romano, Chalhub (2023), cita a interpretação das Institutas de Gaio, para o qual existiam duas espécies de fidúcia: a *fiducia cum creditore* (ligação entre as partes como forma de garantia, era de caráter assecuratório, pois o devedor vendia seus bens ao credor com a premissa de readquiri-los, se dentro do prazo ajustado, efetuasse o pagamento do débito) e, a *fiducia cum amico* (de vinculação afetiva entre as partes, não visava garantir crédito, mas a preservação de certos bens de uma pessoa/amigo, que

pudessem estar ameaçados por alguma situação, e quando cessada esta, os bens eram restituídos ao fiduciante).

Nas duas espécies, era realizado um acordo, que estabelecia a obrigação existente entre as partes. Na *fiducia cum amico*, o dever do fiduciário era de retransmitir o bem quando findo o período de "depósito". Já na *fiducia cum creditore*, o compromisso era de pagamento do débito pelo fiduciante e a devolução do bem por nova transmissão de propriedade pelo fiduciário.

Em ambas espécies havia a transferência da coisa ou do direito para determinado fim, com o compromisso do comprador restituí-lo ao alienante depois de cumprido o pretendido, tendo o fiduciante a *actio fiduciae* (ação de confiança) contrária para defender o seu direito (Diniz, 2012).

Invariavelmente, a imposição de transmissão da propriedade do bem para concretizar o ato solene da alienação fiduciária era fundamental e com a manifestação clara da condição que exige a necessidade de realizar a obrigação pactuada entre as partes, decorrendo deste a obrigação do fiduciário de restituir o fiduciante após completar o que foi definido no contrato.

Desta forma, para a doutrina brasileira, à alienação fiduciária em garantia atual, se assemelha a *fiducia cum creditore*, na medida em que o bem objeto do contrato serve como uma garantia da dívida existente entre as partes.

E assim, de acordo com a doutrina civilista brasileira, sem pormenorizar, a fidúcia referia a um contrato que pretendia a entrega de um objeto ou dar garantia ao credor sobre uma dívida concreta, através da transferência da propriedade de um bem do devedor, que o fiduciário pactuava em passar ao fiduciante após efetuada a obrigação pactuada entre as partes. Consistindo em um ato real, bilateral, imperfeito e de boa-fé (Conti, 2022).

Ocorre que com a evolução dos negócios, a *fiducia* progrediu para uma transação subjetiva, pois como expressa Sohm, “a *transação da propriedade não se dava de maneira comum com o escopo simples de transmissão de patrimônio, mas sim com um objetivo pré-constituído*” (Sohm 1907 *apud* Sóller 2023, p. 28).

Na era clássica, a fidúcia era amplamente utilizada. No entanto, como aponta Carlo Longo, embora tenha persistido no período pós-clássico, seu uso diminuiu com o declínio dos métodos formais de transferência de propriedade, a *mancipatio* e a *in jure cessio*. Como resultado, a fidúcia tornou-se obsoleta, não sendo mencionada nas Compilações de Justiniano (Carlo Longo 1962 *apud* Challhub, 2023).

Com o crescimento do Império Romano e a crescente necessidade de dinamismo econômico, surgiram métodos mais ágeis para a circulação de bens, como a *traditio*, que era menos formal que a *mancipatio* e a *in iure cessio*. Além disso, formas de garantia mais flexíveis substituíram a *fiducia*. Um exemplo é a hipoteca, que permitia garantias sucessivas, algo que a *fiducia* não possibilitava (Sóller, 2023).

Assim, a *fiducia cum creditore*, que exigia a transferência da propriedade como garantia, foi substituída por formas de garantia menos rígidas, como a *datio pignoris* e a *conventio pignoris*, que não requeriam essa transferência. Já a *fiducia cum amico* deu lugar a instituições como o depósito e o comodato (Sóller, 2023).

De forma geral, a *fiducia* foi substituída por institutos mais ágeis no contexto das garantias e contratos reais, como o penhor, a hipoteca, o depósito e o comodato.

E de acordo com Natália Sóller (2023), há a percepção de que muitos fragmentos sobre o penhor, depósito e outros institutos que substituíram a *fiducia* foram originalmente relacionados à *fiducia* e, posteriormente, interpolados para se referirem aos novos institutos que permaneceram no período Pós-Clássico.

3.2.2 A fidúcia no direito germânico

Além do direito romano, o direito germânico também adotou a fidúcia, mas com distinção quanto a natureza e limites do poder jurídico do fiduciário sobre o bem objeto da fidúcia. Mas, a interpretação da alienação fiduciária em garantia pelo direito germânico se faz relevante para a fundamental para entender a base dessa modalidade de contrato no direito brasileiro.

De acordo com Chalhub,

não obstante os traços que a distinguem do direito romano, o instituto do direito germânico tem a mesma função econômica do pacto fiduciário romano, acrescentando que, no direito germânico, é no penhor da propriedade que se encontram os traços característicos da transmissão fiduciária. Por esse mecanismo, o devedor transferia ao credor a propriedade da coisa, mas com ele celebrava um pacto adjeto que tornava condicional aquela transmissão. A venda pela forma habitual denominada carta *venditionis* era vinculada a um pacto de restituição da coisa, firmado por um outro documento denominado contracarta. (Chalhub, 2023, p. 9).

Ainda, na estrutura do direito germânico, destaca-se personagens intermediários denominados o primeiro como *manusfidelis*, qual era uma pessoa de

confiança responsável por transmitir bens a um beneficiário ou realizar atos de liberalidade conforme delegações a ele atribuídas.

E o segundo denominado como *salmann*, que de acordo com Chalhoub (2023), no antigo direito medieval germânico, era um representante que recebia poderes do alienante para transmitir um bem ao adquirente, e com a evolução para o novo direito medieval germânico, o *salmann* passou a ser fiduciário do adquirente, não do alienante, onde recebia a propriedade e exercia um direito real sobre ela até transferi-la ao destinatário. Esse direito real era limitado pelo propósito da intervenção do *salmann*, e o disponente e seus herdeiros mantinham um direito real de reversão para recuperar o bem em caso de infidelidade do *salmann*.

Por resultado, na fidúcia romana, o fiduciário tinha um poder jurídico ilimitado sobre o bem, e, se o utilizasse arbitrariamente, o fiduciante apenas poderia buscar reparação por perdas e danos. Já no direito germânico, o poder do fiduciário era limitado pela condição resolutiva da propriedade recebida, que tinha eficácia *erga omnes*. Assim, qualquer alienação arbitrária pelo fiduciário era ineficaz, permitindo ao fiduciante retomar a propriedade do bem devido à condição resolutiva (Chalhoub, 2023).

E segundo Wolf,

enquanto no sistema romano a alienação era incondicional, só existindo uma obrigação pessoal de restituição sujeita à extinção da dívida, já em direito germânico a coisa era transmitida sob condição resolutiva de pagamento da dívida; assim, pois, cumprida a condição, a propriedade voltava ao alienante, assegurada por efeito da condição resolutiva (Wolf 1948 *apud* Chalhoub 2023, p.9)

Assim, mesmo com traço característico igual, qual era a transmissão da propriedade da coisa, as configurações de fidúcia eram distintas entre o instituto romano e o direito germânico.

Por fim, notório é a relevância do sistema germânico na criação e definição das garantias de direito de propriedade, e diante disso, associando-se mais com o penhor e a hipoteca do que com a alienação fiduciária em garantia.

Além do instituto no direito romano e germânico, e que muito influenciaram as garantias fiduciárias, há de ser citado, as figuras de *Commom Law* que influenciam a garantia fiduciária brasileira.

3.2.3 O *trust* no direito inglês

O *trust*, desenhado na Inglaterra, a partir da Idade Média, tem como antecedente histórico o *use*, e é um instituto de ampla aplicação casuística e está se expandindo cada vez mais no cenário mundial, e muitos países vem buscando desenvolver modelos jurídicos em busca do alcance de efeitos semelhantes aos deste instituto.

Como elucida Chalhub,

Trust significa confiança, mas esta não emana da lei ou do direito, senão da probidade e da consciência do *trustee* – assim, a restituição do bem, ou sua entrega ao *cestui que trust*, implicava apenas um dever de consciência do *trustee*. (Chalhub, 2023, p. 12).

E em definição de Franceschelli,

[...] o *trust* é uma relação fiduciária, decorrente da vontade privada ou da lei, pela qual aquele (fiduciário, *trustee*) que tem sobre bens ou direitos a propriedade formal (*trust-ownership*, *legal estate*) ou a titularidade deles, por efeito de propriedade substancial (*beneficiary-ownership*, *equitable estate*) que não é sua, para mantê-los e (ou) administrá-los, usando-os em benefício de um ou mais beneficiários, dentre os quais também pode estar compreendido, ou de uma determinada finalidade (Franceschelli 1935 apud Conti, 2022, p. 54).

O *trust* é, além de tudo, um instrumento em que o essencial é o respeito e a confiança pelo titular e seus sucessores.

Para Chalhub (2023), a configuração original do *trust* se dava pela entrega de um bem a uma pessoa para uso conforme um encargo específico, baseado na confiança depositada. Esse conceito é comparável ao mandato, onde o adquirente usaria, ou deveria utilizar o bem de acordo com as finalidades contratuais, devido a alguma restrição que impedisse o proprietário de exercer seus direitos. Findado a restrição, o bem deveria ser restituído ao proprietário original.

E atualmente, reconhecido na jurisprudência como um mecanismo pelo qual uma pessoa transfere a propriedade formal de determinados bens para outra pessoa (*trustee*), que deve administrá-los em benefício de um terceiro (*cestui que trust* ou beneficiário), e este, o beneficiário, detém a propriedade econômica dos bens.

Mas como ressalta Chalhub, “o *trust* em sua concepção natural só pode ter acolhida em países que adotem a dualidade da propriedade” (2023, p. 18).

Então, para a criação de um instituto com aplicabilidade semelhante ao *trust*, era necessário o desenvolvimento de uma base doutrinária e legislativa que permitisse a separação de patrimônios e, resultando na criação de patrimônios de afetação. Dessa forma, o proprietário transfere o bem para outra pessoa com um propósito específico, atribuindo à transferência um caráter fiduciário e o receptor do bem tendo o domínio restrito sobre ele (domínio fiduciário), o utiliza com uma finalidade específica definida no ato da constituição.

Desta maneira, mesmo que o *trust*, preencha algumas das funções da fidúcia romana e do penhor da propriedade germânico, difere-se destes, principalmente em razão da separação da propriedade e, em função do sistema processual de proteção do beneficiário, mediante atuação do Judiciário no controle e fiscalização da atividade do *trustee*, sistema esse que proporciona o mais alto grau de eficácia na implementação dos *trusts* e na defesa dos interesses do beneficiário (Chalhub, 2023).

3.2.4 O *mortgage* no direito inglês

No direito inglês a transmissão da propriedade com escopo em garantia, concebia a figura do *mortgage*, no qual, o direito do fiduciário deveria ser automaticamente resolvido se a dívida fosse quitada dentro do prazo estipulado no contrato. Nas palavras de Conti, o *mortgage* “teve em sua essência a propriedade submetida a ser resolvida em favor do devedor mediante o pagamento (condição resolutiva)” (Conti, 2022, p. 67).

Para melhor compreensão importante citar que desse instituto manifestou-se a figura do *equity of redemption*, onde a Corte certificava ao devedor o direito de obter a restituição do bem dentro de um prazo razoável, mesmo com o contrato em atraso, mas desde que cumprisse com a dívida, somando-se os juros e reparação pela mora.

Em compensação, ao credor foi outorgado o direito de propor um encargo ao devedor a obrigação de exercitar a *equity of redemption* dentro do prazo, sob pena de perder definitivamente a propriedade.

Para evitar esse processo, as partes passaram a incluir, no *mortgage*, uma cláusula permitindo ao credor a venda do bem em caso de insolvência.

Desta maneira, Chalhub (2023) elucida que o *mortgage* se distanciava da *fiducia cum creditore* do direito romano, uma vez que o direito do fiduciário deveria resolver-se automaticamente independentemente do fiduciante ter adimplido a dívida

dentro do prazo contratado, enquanto no direito romano o contrato somente seria extinto com a restituição do bem ao fiduciante após o cumprimento da obrigação estabelecida pelas partes.

3.2.5 O *trust receipt*

Muito provável de origem americana, frente a ter sido mais utilizado do que na Inglaterra, Conti (2022), cita o *trust receipt* como uma fonte de inspiração às garantias fiduciárias no Brasil por dar proteção a financiadora em operações mercantis de bens de consumo permanentes.

Nesta operação, três são os envolvidos: o financiado, que solicita o empréstimo ao financiador para assim adquirir bem do vendedor para revenda e, com base no produto da revenda, quita o financiamento; o financiador, que paga o custo dos bens ao vendedor e se torna proprietário deles; e o revendedor, que recebe os bens para tê-los em sua posse, na qualidade de depositário.

Ao financiador há a garantia da operação através do registro do *trust receipt* (tornando-se válido contra eventuais credores do revendedor), onde o revendedor declara possuir os bens em nome do credor e que os alienará para quitar o financiamento.

O autor deixa explícito que este instituto não se confunde com o *trust*, visto que durante a operação o revendedor não recebe a propriedade do bem, nem formal e nem a substancial.

3.3 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

Importante frisar antes do discorrer sobre a alienação fiduciária em garantia na legislação pátria, que não há uma solidificação na conceituação e enquadramento de sua natureza jurídica.

Nas palavras de Afranio C. C. Dantzger,

A alienação fiduciária em garantia se dá pela celebração de um contrato acessório, de garantia, como o próprio nome diz, típico, formal, oneroso, bilateral ou sinalagmático e comutativo. Esse contrato é o título aquisitivo da propriedade fiduciária, de tal modo que, para fins de terminologia técnica da matéria, a “alienação fiduciária” não é a garantia, propriamente dita, mas é

tão somente o contrato por intermédio do qual será obtida a garantia, que é a “propriedade fiduciária” (Dantzger, 2018, p.46).

De uma forma usual, alienação fiduciária em garantia é um pacto em que o fiduciário concede um crédito ao fiduciante para a compra de um bem. Este crédito deve ser pago em parcelas, com juros e correções. O bem adquirido deste crédito é garantido pela alienação fiduciária e sua plena titularidade só será transferida ao fiduciante após o pagamento total das parcelas. Tendo o fiduciante honrado com as parcelas, ele se torna o proprietário pleno do bem e do contrário, em caso de inadimplemento, a propriedade é garantida em favor do fiduciário.

No que concerne à sua definição, Natália Sóller (2023) elucida que tanto a doutrina tradicional de Direito Civil quanto as obras mais específicas sobre alienação fiduciária em garantia não apresentam uma definição clara e objetiva, sendo chamada também como propriedade fiduciária ou negócio fiduciário, assim como sua natureza jurídica ser confundida entre propriedade resolúvel, espécie de negócio fiduciário ou patrimônio de afetação.

Porém, como bem expressa Chalhub (2023), com a crescente diversidade e multiplicação das formas de captação de recursos para investimentos, cita-se inclusive recurso público, especialmente em operações de risco, essencial é o exercício regulamentar com mecanismos de proteção patrimonial dos investidores. E, o mais eficaz desses mecanismos é a afetação patrimonial associada à titularidade fiduciária.

3.3.1 Histórico legislativo no Brasil

Da criação do Código Civil de 1916, era permissível indícios para a normatização da garantia fiduciária no Brasil. A retrovenda era considerada por alguns doutrinadores como uma de suas formas, pois funcionava como uma garantia sobre um imóvel. Na retrovenda, o comprador prometia vender o bem de volta ao vendedor após o cumprimento de uma obrigação, como o pagamento de um empréstimo.

Mas, com o tempo, alguns doutrinadores mencionaram que a retrovenda, apesar de ser inicialmente vista como uma garantia, funcionava, de forma frequente, como forma de simulação, especialmente quando usada para garantir empréstimos, desviando-se das características típicas de um contrato de compra e venda.

De maneira concreta, a alienação fiduciária em garantia na legislação brasileira, se deu em 1965, a partir da Lei n. 4.728 - Lei do Mercado de Capitais, a qual não conceituou o instituto,

Art. 66. Nas obrigações garantidas por alienação fiduciária de bem móvel, o credor tem o domínio da coisa alienada, até a liquidação da dívida garantida. § 1º A alienação fiduciária em garantia somente se prova por escrito, e seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, cuja cópia será arquivada no registro de títulos e documentos, sob pena de não valer contra terceiros, conterá o seguinte:

- a) o total da dívida ou sua estimativa;
- b) o prazo ou a época do pagamento;
- c) a taxa de juros, se houver;
- d) a descrição da coisa objeto da alienação e os elementos indispensáveis à sua identificação.

§ 2º O instrumento de alienação fiduciária transfere o domínio da coisa alienada, independentemente da sua tradição, continuando o devedor a possuí-la em nome do adquirente, segundo as condições do contrato, e com as responsabilidades de depositário.

§ 3º Se, na data do instrumento de alienação fiduciária, o devedor ainda não tiver a posse da coisa alienada, o domínio dessa se transferirá ao adquirente, quando o devedor entrar na sua posse.

§ 4º Se a coisa alienada em garantia não se identifica por números, marcas e sinais indicados no instrumento de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identidade dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 5º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário pode vender a coisa a terceiros e aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver.

§ 6º Se o preço da venda 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.

§ 7º É nula a cláusula que autorize o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não fôr paga no seu vencimento.

§ 8º O proprietário fiduciário, ou aquele que comprar a coisa, poderá reivindicá-la do devedor ou de terceiros, no caso do § 5º deste artigo.

§ 9º Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 758, 762, 763 e 802 do Código Civil, no que couber.

§ 10. 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, inciso I, do Código Penal. (Brasil, 1965)

Em sua definição, dispôs que, na alienação fiduciária em garantia de bens móveis, o credor tinha o domínio do bem objeto do contrato até que o devedor liquidasse a dívida garantida.

Na narrativa de Sóller (2023), em seu §2º declarava de maneira expressa que o instrumento da alienação fiduciária, por si só, transferia o domínio do bem alienado para o adquirente, que seria a figura do credor fiduciário - o que dispõe do capital para adquirir o bem de um terceiro em benefício do devedor. O devedor, no entanto, teria a posse do bem em nome do adquirente, nos termos do contrato entre eles firmado e

com os mesmos compromissos de um depositário. Porém, caso o devedor ainda não tivesse a posse do bem na data da efetivação do contrato de alienação fiduciária, o domínio somente seria transferido ao adquirente quando o devedor entrasse em sua posse, delineado pelo §3º. Ainda, no §1º, era determinado que a cópia do instrumento de alienação fiduciária em garantia, particular ou público, deveria ser arquivada no Registro de Títulos e Documentos para ser oponível contra terceiros.

Seguindo as disposições nos parágrafos deste artigo, o § 5º previa que em caso de o devedor inadimplisse a obrigação contratada, o adquirente poderia vender a coisa a terceiros e utilizar o valor da venda para o pagamento de seu crédito e outras despesas decorrentes da cobrança da dívida, repassando ao devedor eventual saldo remanescente, já sendo proibido, portanto, o pacto comissório, conforme disposto no §7º. No §6º, obrigava pessoalmente a devedor a responsabilidade do crédito decorrente do saldo restante se da venda não se obtivesse saldo suficiente para adimplir com a dívida e as despesas. O §8º disponha que aquele que comprasse o bem vendido pelo adquirente pudesse reivindicá-lo do próprio devedor ou de terceiros que o possuísem. E, por fim nos termos do §9º, à alienação fiduciária em garantia, eram aplicadas subsidiariamente algumas disposições do Código Civil de 1916, no que diz respeito à exoneração da garantia - art. 758; ao vencimento da dívida - arts. 762 e 763; e, à sua resolução - art. 802.

O mencionado artigo atuava como um novo instrumento de garantia proposto a facilitar a concessão de crédito direto ao consumidor, podendo valer-se dela na condição de credor. Mas, inicialmente, apenas instituições financeiras devidamente registradas no Banco Central do Brasil poderiam utilizá-lo como credor.

Porém, mesmo com o explicitado, a formalização do instituto da alienação fiduciária não seria suficiente sem a criação de um procedimento judicial adequado para lidar com inadimplemento ou mora nas obrigações do contrato de financiamento com garantia fiduciária.

Assim, apresentou-se uma margem grande para interpretações jurisdicionais sobre os meios processuais apropriados para executar a garantia fiduciária, permitindo a utilização de diversas ações, como reintegração e imissão de posse, ação reivindicatória, e ações de busca e apreensão e depósito. E, decorrendo dessa flexibilidade uma instabilidade e divergência jurisprudencial.

Dessarte, e com o objetivo de uma uniformização jurisprudencial, o texto original da Lei do Mercado de Capitais foi alterado pelo Decreto-Lei n. 911/1969,

Art. 66. A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com tôdas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal.

§ 1º A alienação fiduciária somente se prova por escrito e seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, será obrigatoriamente arquivado, por cópia ou microfilme, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do credor, sob pena de não valer contra terceiros, e conterà, além de outros dados, os seguintes:

- a) o total da dívida ou sua estimativa;
- b) o local e a data do pagamento;
- c) a taxa de juros, os comissões cuja cobrança fôr permitida e, eventualmente, a cláusula penal e a estipulação de correção monetária, com indicação dos índices aplicáveis;
- d) a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação.

§ 2º Se, na data do instrumento de alienação fiduciária, o devedor ainda não fôr proprietário da coisa objeto do contrato, o domínio fiduciário desta se transferirá ao credor no momento da aquisição da propriedade pelo devedor, independentemente de qualquer formalidade posterior.

§ 3º Se a coisa alienada em garantia não se identifica por números, marcas e sinais indicados no instrumento de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identidade dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 4º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver.

§ 5º 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.

§ 6º É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não fôr paga no seu vencimento

§ 7º Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 758, 762, 763 e 802 do Código Civil, no que couber.

§ 8º 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, inciso I, do Código Penal.

§ 9º Não se aplica à alienação fiduciária o disposto no artigo 1279 do Código Civil.

§ 10. A alienação fiduciária em garantia do veículo automotor, deverá, para fins probatórios, constar do certificado de Registro, a que se refere o artigo 52 do Código Nacional de Trânsito. (Brasil, 1969)

Este decreto trouxe um conceito e estabeleceu normas de processo sobre a alienação fiduciária em garantia, além de fazer algumas mudanças em sua regulamentação, como a vedação da aplicação do art. 1.279 do CC/1916 à alienação fiduciária, sobre as despesas do depósito, e a determinação de que a alienação fiduciária de veículo automotor deveria constar do certificado de registro do Código Nacional de Trânsito. (Sóller, 2023)

Dada as alterações trazidas pelo Decreto, o artigo 66 passou a estipular que, na alienação fiduciária em garantia, o credor recebe o domínio resolúvel e a posse indireta do bem móvel, mesmo sem a entrega física do item. O devedor, por sua vez, torna-se o possuidor direto e depositário do bem, assumindo todas as responsabilidades legais e encargo associados. Dessa forma, a propriedade no contrato de alienação fiduciária passou a ser considerada como resolúvel, e o fiduciante ficou classificado como possuidor direto e depositário do bem.

O direito material da alienação fiduciária e seu procedimento, estabelecidos pela Lei 4.728/65 e pelo Decreto-Lei 911/69, foram vigentes por um longo período de tempo. Durante esse período, surgiram inúmeras leis específicas que abordaram diferentes aspectos da alienação fiduciária, cita-se: a Lei 6.404/76 que trata da titularidade fiduciária de ações de sociedades anônimas; a Lei 8.929/94 focou na propriedade fiduciária de bens móveis para garantir a Cédula de Produto Rural (CPR); e a Lei 8.668/93 que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro).

Por muito tempo, a legislação brasileira, dispôs, tão só, sobre a alienação fiduciária em garantia sobre bens móveis. Mas, com o crescimento dos contratos com garantia fiduciária, se fez necessário avaliar a viabilidade e a segurança jurídica da alienação fiduciária de bens imóveis em garantia, o que levou em 1997, à criação da Lei 9.514.

Esta dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. Em sua redação inicial,

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI. (Brasil, 1997)

Trazendo a classificação da propriedade transferida nesse contrato como resolúvel, de acordo com Chalhub (2023), a estruturação da propriedade fiduciária se dá a partir da matriz da propriedade resolúvel, mas com a identificação de traços específicos seus.

A constituição da propriedade resolúvel, como se sabe, investe o transmitente e o adquirente “de direitos opostos e complementares, e o acontecimento que aniquila o direito de um consolidará, fatalmente, o do outro.

De acordo com essa construção, o alienante (fiduciante) fica investido num direito expectativo, que corresponde ao direito de recuperar automaticamente a propriedade plena, uma vez verificada a condição resolutiva, que, na relação fiduciária, constitui a própria causa da transmissão subordinada à condição; o alienante será um proprietário sob condição suspensiva, autorizado a praticar os atos conservatórios do seu direito eventual. (Chalhub, 2023, p. 78)

Ainda na narrativa do autor, um adendo para citar o previsto no Código Civil, no qual a resolubilidade prevista em seu art. 1.359 resulta de uma condição definida pelas partes contratantes, enquanto a condição resolutiva da propriedade fiduciária é estabelecida por lei, configurando-se como uma *conditio juris*. Essa diferença é um traço distintivo da propriedade fiduciária, como observado por José Carlos Moreira Alves (*apud* Chalhub, 2023).

Para corroborar José Manuel Arruda Alvim ressalta que,

[...] esse sinal distintivo da condição resolutiva a que se subordina a propriedade fiduciária, salientando que “não se confunde a resolubilidade decorrente de condição (art. 1.359) com a resolubilidade da propriedade fiduciária, a cujo sistema é inerente a *conditio juris* dessa resolubilidade, de tal forma que o perfil do direito de propriedade, como consta da Lei 9.514/1997 (alienação fiduciária de bem imóvel), é diferente do direito de propriedade propriamente dito. (2009 *apud* Chalhu 2023, p. 79).

Então, a condição resolutiva tem, nos termos dos arts. 1.359 e 1.360 do Código Civil, efeito retroativo, restaurando a situação que existia no momento da aquisição do bem. Assim, quem se beneficia da resolução é considerado como se nunca tivesse alienado o bem, e o proprietário, após a resolução, pode reivindicar a coisa de qualquer pessoa que a detenha.

Dessa forma, a propriedade fiduciária se extingue automaticamente quando ocorre um evento previsto legalmente, independentemente da vontade das partes envolvidas, diferentemente da resolubilidade que depende de uma condição acordada pelas partes.

Voltando para a Lei 9.514/97, esta de forma expressa, tornou-se permitida a alienação fiduciária de imóveis, bem ocorreu um desmembramento no tratamento procedimental da execução do contrato para bens móveis e imóveis.

Seguindo a evolução legislativa, no ano de 2001, a Medida Provisória n. 2.160-25 incluiu na Lei do Mercado de Capitais o art. 66-A, para definir o regramento sobre a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível.

Art. 66-A. Aplica-se à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito o disposto no art. 66, e o seguinte:

I - salvo disposição em contrário, a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito transferirá ao credor fiduciário a posse direta e indireta do bem alienado em garantia;

II - a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito valerá contra terceiros:

a) no caso de bens móveis e títulos ao portador, desde a tradição;

b) no caso de bens móveis sujeitos a registro, títulos nominativos e ações, desde a inscrição, anotação ou averbação, na forma legal;

c) no caso de créditos, desde a notificação ao devedor.

§ 1º No caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, o fiduciário poderá vender o bem a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, 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, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, o saldo apurado, se houver;

§ 2º Aplicam-se, no que couber, os arts. 758, 762, 763, 774, 775 e 802 do Código Civil à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito. (Brasil, 2001)

Mas esta legislação permaneceu por um curto período de tempo, visto que em 2004, a Lei n. 10.931 revogou os arts. 66 e 66-A da Lei do Mercado de Capitais e incluiu nela uma nova seção para tratar apenas da Alienação Fiduciária em Garantia no Âmbito do Mercado Financeiro e de Capitais.

Ficando os demais procedimentos da alienação fiduciária em garantia, previstos antes nos artigos revogados, junto ao Decreto n. 911/1969, que a posteriori foi modificado pela Lei n. 10.931/2004.

Assim, a legislação sobre alienação fiduciária ficou alocada concentrada junto ao Decreto n. 911/1969 e a Lei do Mercado de Capitais o regulamento da alienação fiduciária de bens móveis, e a Lei n. 9.514/1997 disposições sobre a alienação fiduciária de bens imóveis.

De uma maneira geral, a alienação fiduciária em garantia tem seu regulamento se dá por três principais leis, mas aplicáveis a um tipo específico de bem ou situação: a Lei n. 9.514/1997: Regula a alienação fiduciária de bens imóveis, estabelecendo as regras para a constituição da garantia e sua execução; o Decreto n.º 911/1969 e Lei do Mercado de Capitais: Aplicam-se à alienação fiduciária no mercado financeiro e de capitais, definindo as normas para operações e garantias nesse setor; além de

legislações esparsas, mas que são específicas para certos tipos de bens, como a Lei n.º 7.565/1986 para aeronaves (arts. 148 e seguintes), mas que seguem a estrutura geral das três leis principais.

Importante frisar que todas passaram por alterações e atualizações ao longo do tempo, como se espera dada a evolução de mercado, e continuam em vigor com o regulamento detalhado do processo de constituição e execução da garantia fiduciária, conforme o tipo de bem ou o contexto de aplicação.

Diante da legislação esparsa, o Código Civil de 2002 passou a inserir a propriedade fiduciária na parte relativa ao Direito das Coisas, entre as espécies de propriedade. Porém seguiu limítrofe a tratar da propriedade fiduciária de bens móveis infungíveis, para fins de garantia, o que originou, nas palavras de Chalhub, *“alguma controvérsia quanto à hipótese de terem sido revogadas as leis especiais que disciplinam as demais espécies de propriedade fiduciária.”* (Chalhub, 2023, p. 96)

Como narram Cristiano Chaves de Farias e Neslon Rosenvald,

A propriedade fiduciária adentrou o rol de direitos reais do art. 1.225 do Código Civil de 2002. Em princípio, da leitura do dispositivo não encontramos referência a ele. Porém, sobeja implícita no inciso I, como uma espécie de propriedade resolúvel. Antes do advento do Código Civil, era tratado como alienação fiduciária, expressão que agora só se reserva ao tipo contratual, mas não ao direito real de garantia que se forma posteriormente pelo registro. Aliás, não podemos negar o fato de a propriedade fiduciária ser verdadeiro direito real de garantia, assim como hipoteca e penhor. Contudo, tratando-se de uma nova roupagem de direito de propriedade, preferimos estudar esse modelo jurídico ao lado das demais formas diferenciadas de propriedade, como a propriedade resolúvel, aparente e superficiária (Farias e Rosenvald 2017, p. 528).

Do capítulo que trata sobre alienação fiduciária, e diferentemente do que se aguarda da norma geral civil, o código não regulou aspectos gerais das garantias fiduciárias, e somente sobre a alienação fiduciária de bem móvel infungível. Como se vê:

Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§ 1º 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.

§ 2º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.

§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária.

Art. 1.362. O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, conterá:
 I - o total da dívida, ou sua estimativa;
 II - o prazo, ou a época do pagamento;
 III - a taxa de juros, se houver;
 IV - a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação.

Art. 1.363. Antes de vencida a dívida, o devedor, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário:
 I - a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza;
 II - a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.

Art. 1.364. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

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.

Art. 1.366. Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante.

Art. 1.367. Art. 1.367. Aplica-se à propriedade fiduciária, no que couber, o disposto nos arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436

Art. 1.368. O terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária. (Brasil, 2002)

Observa-se que, inicialmente, não há uma abordagem direta da alienação fiduciária em garantia, mas sim da propriedade fiduciária com referência ao contrato de alienação fiduciária em garantia.

E como narrado por Conti (2022), a abrangência limitada da alienação fiduciária no Código Civil pode ter explicação de que, embora o Código tenha sido promulgado em janeiro de 2002, seu processo legislativo começou em 1975, durando mais de 2 décadas. Naquela época, a Lei n. 9.514/97, que trata da alienação fiduciária de imóveis, ainda não havia sido considerada e incluir a alienação fiduciária imobiliária no Código Civil implicaria em mudanças profundas no sistema imobiliário e nos registros públicos, algo que não havia sido demandado pelo setor habitacional, e conclui o autor que em consequência disso os idealizadores do novo Código tenham optado por não abordar o tema de maneira completa.

Voltando a legislação ao Código Civil, este trouxe como conceito de alienação fiduciária em garantia a base na propriedade fiduciária, que no art. 1.361 a descreve como a propriedade resolúvel de um bem móvel infungível transferida pelo devedor ao credor como garantia. A propriedade resolúvel é um direito real específico sobre o bem, adquirido sob uma condição resolutiva. Quando a condição é cumprida, a propriedade se reverte ao proprietário original ou a um terceiro designado.

A constituição da propriedade fiduciária se dá mediante o registro do contrato - seja por instrumento público ou particular - no Registro de Títulos e Documentos ou, quando se tratar de veículos, no órgão responsável pelo licenciamento. Assim, com a constituição da propriedade fiduciária, a posse é desdobrada, e o devedor passa a ser o possuidor direto do bem.

Diante das dúvidas e questionários que já existiam e não haviam sido solucionados pelo Código Civil, em 2004 foi promulgada a Lei no 10.931/04 para reorganizar as disposições legais sobre a temática.

Esta lei reformulou dispositivos da Lei no 4.728/65, substituindo os artigos 66 e 66-A pelo artigo 66-B), excluindo parte do previsto da caracterização da garantia fiduciária e ressaltou que essa lei seria aplicada apenas ao Mercado Financeiro e ao Mercado de Capitais, conservando as normas do Decreto-Lei no 911/69 limitadas a ao setor. E, incluiu no Código Civil o artigo 1.368-A, do qual constou que

Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial. (Brasil, 2002)

Este artigo determina que as diferentes formas de propriedade ou titularidade fiduciária devem seguir a legislação especial que as regulamentam. Mas, as normas do Código Civil podem ser aplicadas nas situações em que não houver conflito com as leis especiais. Essa mudança resolveu as controvérsias apuradas anteriormente, garantindo assim uma integração entre a legislação geral e as normas específicas.

Sobre a Lei n. 10.931/04, ela também alterou algumas disposições da Lei n. 9.514/97, relativas a regras de excussão da alienação fiduciária de bens imóveis, porém não será abordado neste momento, por se tratar de capítulo específico da presente monografia.

Voltando ao capítulo de alienação fiduciária no Código Civil, algumas alterações foram promovidas com a Lei no 13.043/14, que alterou o art. 1.367 e incluiu dispositivos de caráter geral - art. 1.368-B.

Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.
[...]

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem. (Brasil, 2002)

O Código Civil passou então a dispor sobre a alienação fiduciária em garantia, afirmando que esse contrato, firmado sobre bem móvel ou imóvel, confere direito real de aquisição ao fiduciante, a seu cessionário ou sucessor. O parágrafo único do art. 1368-B, estabelece que, se o credor fiduciário se consolidar na propriedade do bem, ou adquiri-lo totalmente por adjudicação, dação ou outro meio, ele assume a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, despesas e encargos relacionados ao bem a partir da data em que for colocado na posse do mesmo.

Denota-se que mesmo com as tentativas de alteração do Código Civil, a legislação brasileira sobre garantias fiduciárias não apresenta uma sistematização jurídica clara entre suas diferentes espécies.

A evolução das leis tem se focado na adaptação da garantia fiduciária para atender a necessidades específicas de setores distintos, ao invés de criar uma nova garantia geral para o direito privado.

E, sendo de tempos em tempos introduzida no direito positivo uma nova espécie de garantia fiduciária, estando a matéria atualmente regulada por inúmeras leis, cita-se as destacadas por Chalhub,

- a) Propriedade fiduciária de bens móveis para garantia de créditos constituídos no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, bem como para garantia de créditos fiscais e previdenciários (Lei 4.728/1965, art. 66-B, com a redação dada pela Lei 10.931/2004);
- b) Titularidade fiduciária de ações de sociedades por ações (Lei 6.404/1976);
- c) Propriedade fiduciária de aeronaves, para fins de garantia (Lei 7.565/1986, arts. 148 e seguintes);
- d) Propriedade fiduciária dos imóveis integrantes das carteiras dos fundos de investimento imobiliário (Lei 8.668/1993);
- e) Propriedade fiduciária de bens móveis para fins de garantia cedular – promessa de entrega de produtos rurais – Cédula de Produto Rural – CPR (Lei 8.929/1994);
- f) Titularidade fiduciária de direitos creditórios oriundos da comercialização de imóveis (Lei 4.864/1965 e Lei 9.514/1997);
- g) Propriedade fiduciária de bens imóveis em geral, para fins de garantia (Lei 9.514/1997);
- h) Titularidade fiduciária de créditos que constituam lastro de títulos, em processo de securitização de créditos imobiliários (Lei 9.514/1997 e de créditos, bens e direitos em geral (Lei 14.430/2022);

- i) Propriedade fiduciária dos imóveis destinados ao Programa de Arrendamento Residencial (Lei 10.188/2001);
- j) Propriedade fiduciária de bens móveis, de aplicação generalizada por qualquer pessoa física ou jurídica, regulamentada pelos arts. 1.361 e seguintes do Código Civil;
- k) Titularidade fiduciária de direitos sobre bens móveis e títulos de crédito (§ 3º do art. 66-B da Lei 4.728/1965, com a redação dada pelo art. 55 da Lei 10.931/2004);
- l) Propriedade fiduciária de coisa fungível (§ 3º do art. 66-B da Lei 4.728/1965, com a redação dada pelo art. 55 da Lei 10.931/2004);
- m) Titularidade fiduciária de créditos para fins de securitização de créditos vinculados à atividade agropecuária (arts. 38 a 41 da Lei 11.076/2004); e
- n) Titularidade fiduciária de quotas de fundo de investimento para garantia de locação de imóveis (art. 88 da Lei 11.196/2005). (Chalhub, 2023, p. 97).

Dito isso, como resultado, têm-se algumas leis que definem tipos específicos de garantias fiduciárias com mais detalhes, outras ampliam os sujeitos que podem utilizá-las, e outras ainda abordam mais detalhadamente os bens que podem ser garantidos.

Exposto as alterações legislativas sobre a alienação fiduciária, e frente a expansão dos contratos com garantia fiduciária, em principal aos bens imóveis em garantia, será no próximo capítulo contextualizado a Lei no 9.514/97, bem como suas atualizações e a utilização do seu conteúdo na aquisição da propriedade.

4. A LEI 9.514/97

A alienação fiduciária de bens imóveis foi regulamentada pela Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997. Esta lei estabelece o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), cria as normas para a alienação fiduciária de imóveis e define outras disposições relacionadas.

Esta lei preencheu uma importante lacuna no sistema de garantias brasileiro ao regulamentar a alienação fiduciária de bens imóveis. E proporcionou um mecanismo eficaz para lidar com situações de inadimplemento em financiamentos imobiliários e operações de crédito garantidas por imóveis. O objetivo era permitir a resolução rápida de situações de mora, adaptando-se às demandas da economia moderna, de maneira semelhante ao que já ocorre com financiamentos de bens móveis (Conti, 2022).

O principal objetivo da referida lei foi o de acelerar o processo de execução da garantia fiduciária, resolvendo a morosidade na recuperação de créditos no mercado imobiliário. Bem como, busca proporcionar maior segurança jurídica aos credores em contratos com alienação fiduciária de imóveis, incentivando assim o crescimento dos investimentos imobiliários.

O Sistema de Financiamento Imobiliário tem por base o princípio do livre mercado, onde as partes têm a liberdade de definir e negociar as cláusulas contratuais. Os contratos neste sistema, são utilizados principalmente para a aquisição de imóveis, produção e construção de imóveis, e para fornecer capital de giro aos tomadores de financiamento.

De acordo com o art. 17 da Lei 9.514/97, as operações de financiamento imobiliário podem ser garantidas por diferentes meios, como hipoteca, cessão fiduciária de direitos creditórios de contratos de alienação de imóveis, caução de direitos creditórios ou aquisitivos de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis, e alienação fiduciária de bens imóveis, os quais buscam oferecer diversas formas de garantir a segurança das transações imobiliárias.

Os contratos de crédito podem variar conforme a confiança esteja na pessoa do devedor ou no valor do objeto garantido. Quando a confiança está na pessoa do devedor, o crédito é considerado pessoal. Quando a confiança recai sobre o valor do objeto garantido, é um crédito real. O crédito real é assegurado por negócios

acessórios de garantias, como penhor, caução, anticrese, hipoteca e alienação fiduciária (Gomes *et al*, 2009).

Nas palavras de Chalhub,

De fato, as garantias “existentes nos sistemas jurídicos de origem romana, e são elas a hipoteca, o penhor e a anticrese, não mais satisfazem a uma sociedade industrializada, nem mesmo nas relações creditícias entre pessoas físicas, pois apresentam graves desvantagens pelo custo e morosidade em executá-las...”

Dada essa realidade, considerando que a morosidade da execução das garantias inibe a aplicação de recursos no setor imobiliário e a concessão de empréstimos e financiamentos com garantia imobiliária, a Lei 9.514/1997 tem em vista criar as condições necessárias para revitalização e expansão do crédito imobiliário e, partindo do pressuposto de que o bom funcionamento do mercado, com permanente oferta de crédito, depende de mecanismos capazes de imprimir eficácia e rapidez nos processos de recomposição das situações de mora, regulamentou a alienação fiduciária como garantia nos negócios imobiliários (Chalhub, 2023, p. 203).

Assim, a principal diferença da alienação fiduciária em comparação com a hipoteca, o penhor e a anticrese é que, na alienação fiduciária, o credor possui um direito real sobre o próprio bem, enquanto nas outras modalidades, o credor detém apenas um direito real de garantia sobre um bem alheio, mantendo a propriedade sob a titularidade do devedor.

Quanto a alienação fiduciária, temática central deste estudo, extrai-se do seu art. 22, que é um negócio jurídico no qual o devedor fiduciante transfere a propriedade resolúvel de um bem para o credor fiduciário, como garantia de uma dívida. Essa garantia é vinculada ao financiamento obtido pelo devedor para a aquisição do próprio bem.

Importante destacar a alteração redacional do referido artigo, que da sua formulação definia que,

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. (Brasil, 1997)

E com as alterações legislativas promovidas pela Lei 14.711/2023, passou a apresentar terceiro como previsão a garantia.

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de

terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. (Brasil, 2023)

De forma geral, o credor fornece um crédito ao devedor para a compra de um bem de um terceiro fora da relação contratual. Em garantia desse crédito, o devedor transfere a propriedade resolúvel do bem adquirido ao credor, que retém essa propriedade até que a dívida seja completamente quitada.

E esse artigo estabelece que, na alienação fiduciária em garantia, o devedor (fiduciante) transfere a propriedade de seu bem ao credor (fiduciário), enquanto mantém a posse direta do bem. O credor é, assim, o proprietário fiduciário indireto. Essa modalidade de garantia envolve dois vínculos jurídicos, quais sejam, um vínculo real, que consiste na transferência da propriedade ao credor para garantir a dívida, e um vínculo obrigacional, que garante o retorno da propriedade ao devedor após o cumprimento das obrigações contratuais.

Em termos de natureza contratual, na narrativa de Gomes *et al* (2009), existiam debates sobre a natureza contratual da alienação fiduciária em garantia, que poderia envolver um ou dois negócios jurídicos. Contudo, prevalece o entendimento de que se trata de um negócio jurídico complexo com efeitos duplos: real e obrigacional. Sua natureza jurídica é de direito real, especificamente um direito real de garantia, pois, além de transferir a propriedade, visa garantir uma concessão de crédito.

A Lei 9.514/1997, ao regulamentar a alienação fiduciária de bens imóveis, não impõe restrições à sua aplicação, permitindo que essa modalidade de garantia seja usada para qualquer tipo de obrigação, independentemente do contexto original de financiamento imobiliário. Segundo o § 1º do art. 22 da lei, qualquer pessoa, física ou jurídica, pode contratar a alienação fiduciária, não se limitando apenas às entidades do sistema de financiamento imobiliário.

E pode ter por objeto,

- 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.
- V - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e a respectiva cessão e promessa de cessão;
- VI - os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste. (Brasil, 1997)

Além disso, o art. 51 da Lei 10.931/2004 reforça que a propriedade fiduciária pode ser constituída para garantir diversas obrigações.

A alienação fiduciária adota conceitos do art. 66 da Lei 4.728/1965 e aperfeiçoamentos do Projeto de Código Civil, adaptados às particularidades da propriedade imobiliária e aos requisitos registrários. Diferente da hipoteca, onde o devedor mantém a posse do bem, a alienação fiduciária envolve a transmissão da propriedade para o credor como garantia, sendo este um direito real sobre coisa própria, e não sobre coisa alheia.

Ainda, no Código Civil, em seu art. 1.368-B a definição de alienação fiduciária em garantia é de um negócio jurídico entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário. Neste contrato é estabelecido um direito real de aquisição sobre um bem móvel ou imóvel, concedendo ao devedor um direito de posse sobre o bem enquanto a dívida é garantida pela transferência de sua propriedade resolúvel ao credor.

Ou seja, na alienação fiduciária em garantia, ocorre a transferência apenas da nua propriedade do bem, enquanto a posse é desdobrada. De acordo com o art. 23 da Lei 9.514/97, o devedor fiduciante se torna o possuidor direto do bem, e o credor fiduciário assume a posse indireta. O credor não tem interesse em manter a propriedade ou a posse do bem; seu papel é garantir o cumprimento das prestações da dívida. O devedor, por sua vez, é o verdadeiro interessado em manter a posse e a propriedade do imóvel.

Importante ainda, apresentar a diferenciação entre hipoteca e alienação fiduciária em garantia apresentada por Chalhoub (2023), para o qual, ao contrário da hipoteca, que é um ônus real sobre coisa alheia e permanece no patrimônio do devedor, a propriedade fiduciária envolve a transferência da propriedade do bem ao credor como garantia, enquanto o devedor mantém a posse direta. Esta diferença confere ao credor um direito real sobre a coisa própria, e não sobre coisa alheia.

Essa transferência resulta em importantes efeitos jurídicos. O bem objeto da garantia fiduciária é excluído do patrimônio do devedor, não sendo afetado por eventuais insolvências deste. Em caso de falência do devedor, o bem permanece separado da massa falida, não integrando o ativo que deve ser liquidado para pagamento dos credores. O credor fiduciário tem a prioridade na satisfação de seu crédito, podendo ainda promover a venda do bem em leilão.

Ainda do art. 23, o seu parágrafo único foi desdobrado pela Lei 14.620/23, para determinar a responsabilidade sobre tributos e taxas condominiais ao fiduciante,

§ 1º 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.

§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes. (Brasil, 2023)

Das previsões do art. 1.368-B do Código Civil, tem-se que o contrato de alienação fiduciária em garantia não apenas cria obrigações entre as partes, mas também estabelece um direito real. Esse direito real é oponível contra terceiros, conferindo maior proteção jurídica ao credor.

Quando a garantia envolve um bem imóvel, é obrigatório registrar o contrato no Registro de Imóveis para que ele tenha efeito legal, conforme estabelecido pelo art. 1.227 do Código Civil, *“Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”*, e pelo art. 167, I, 35 da Lei 6.015/73, que dispõe sobre os Registros Públicos, *“No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. I - o registro: [...] 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.”*.

O art. 24 da Lei n. 9.514/97 estabelece que o contrato de alienação fiduciária em garantia deve conter sete requisitos essenciais. Estes requisitos garantem a validade e a eficácia do contrato, assegurando que todos os aspectos legais e formais sejam devidamente atendidos, inicialmente era determinado que o contrato deveria dispor,

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. (Brasil, 1997)

Com as alterações dadas pela Lei 14.711/23 aos incisos I, V e VII, que passaram a dispor que no contrato esteja presente,

I - o valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo;
V - a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência;
VII - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei. (Brasil, 2023).

Frisa salientar que os artigos da Lei n. 9.514/97 indicam que, ao ser constituído, o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia já estabelece claramente o seu marco final. Isso significa que o contrato define previamente as condições e o término da garantia, assegurando que o processo de garantia e a sua execução sejam bem definidos desde o início.

Como narra Frederico H. V. de Lima, a alienação fiduciária é um negócio jurídico que funciona como uma garantia acessória a uma obrigação principal. Nessa estrutura, o devedor entrega um bem imóvel ao credor com propriedade resolúvel, mantendo essa transferência enquanto a obrigação principal estiver em vigor (2011 *apud* Dominoni, 2018).

A Lei 9.514/97 também estabelece que a propriedade fiduciária transferida ao credor é uma propriedade resolúvel. Isso significa que, após o pagamento integral do valor estipulado no contrato, a propriedade é revertida ao devedor original, encerrando a garantia.

Prevendo, em redação dada pela Lei 14.711/23, nos parágrafos do art. 25, os prazos da resolubilidade e a multa de não atenção a estes prazos,

§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o termo de quitação ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante.

§ 1º-A O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto no § 1º deste artigo acarretará multa ao fiduciário equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.

Observa-se que com as inclusões destes parágrafos, a legislação detalha rigorosamente os procedimentos e prazos que o credor fiduciário deve seguir após o adimplemento da obrigação principal pelo devedor fiduciante. E que o cumprimento

da obrigação principal encerra a alienação fiduciária e resolve a propriedade. O credor deve fornecer ao devedor um termo de quitação no prazo de 30 dias após a liquidação da dívida, sob pena de pagar uma multa de meio por cento ao mês sobre o valor do contrato, ou ainda sobre fração deste.

Até que a condição resolutiva seja cumprida, o devedor possui apenas uma expectativa de direito, um direito eventual à aquisição da propriedade, que se torna um direito adquirido somente com o pagamento integral da dívida. Explicam Gisela Guedes e Aline Terra (2015) que, enquanto a dívida não for completamente paga, o devedor fiduciário tem apenas um direito de soberania ou domínio negativo, o que lhe permite impedir ações que possam obstruir o cumprimento da condição resolutiva.

O término do cumprimento da obrigação já é suficiente para extinguir o gravame da alienação fiduciária. No caso de bens imóveis, no entanto, é necessário apresentar o termo de quitação ao registrador imobiliário para que o cancelamento da alienação fiduciária em garantia seja efetivado.

Se o devedor não pagar as parcelas, total ou parcialmente, o credor deverá solicitar ao Registro de Imóveis sua intimação para constituí-lo em mora, concedendo um prazo de 15 dias para o pagamento da dívida, incluindo parcelas vencidas, vincendas e encargos.

Caso o devedor pagar, o contrato de alienação fiduciária será convalidado. Ao contrário, o oficial registrador procederá com a averbação da consolidação da propriedade em favor do credor. Após a consolidação, o fiduciário deve promover um leilão público para vender o bem dentro de 30 dias.

Dessa forma, pode-se dizer que no contrato de alienação fiduciária de bens móveis e imóveis, quando o devedor não paga as parcelas, segue-se o seguinte processo: Notificação/Intimação: O devedor é notificado para se constituir em mora; Prazo para Quitação: O devedor tem um prazo para pagar as parcelas vencidas, vincendas e encargos, a fim de purgar a mora; Inadimplemento e Consolidação: Se o pagamento não for feito, a propriedade é consolidada em favor do credor.

Após a consolidação da propriedade no patrimônio do credor, este deve pagar o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e, eventualmente, o laudêmio. O credor, então, deve promover a averbação da consolidação e realizar um leilão para vender o imóvel dentro de 30 dias. A promoção do leilão é obrigatória, e a relação jurídica entre as partes só se extingue após a venda.

Se o devedor cumprir com o pagamento das parcelas, ele deve pagar o ITBI e registrar o termo de quitação no Registro de Imóveis. O registrador então averbará o cancelamento da alienação fiduciária, e a propriedade se consolidará a favor do devedor, de forma plena e sem encargos.

Em síntese, a propriedade fiduciária é resolvida de duas maneiras, ou pela quitação da dívida e o pagamento dos encargos pelo devedor ao credor, após o qual o registro da propriedade fiduciária deve ser cancelado pelo registro de imóveis, ou por meio da intimação do devedor para pagar as prestações vencidas e futuras, além das custas da intimação, no prazo de 15 dias. E, caso o pagamento não seja realizado, a propriedade será consolidada em nome do fiduciário após o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.

Cita-se ao que narra Chalhub, quanto aos tipos de atos e contratos permissíveis para a sua aplicação,

A lei não faz restrição alguma quanto às modalidades de contrato passíveis de ser formalizados mediante instrumento particular em relação à Lei 9.514/1997; ao contrário, estende a possibilidade de formalizar por instrumento particular a todos “os atos e contratos referidos nesta lei ou resultantes de sua aplicação”. Assim, quando resultantes da referida lei, podem ser celebrados por instrumento particular a compra e venda, a promessa de venda, a hipoteca, a caução de direitos aquisitivos, a cessão fiduciária, a alienação fiduciária, enfim, os atos e contratos relacionados à comercialização de imóveis e à constituição de garantias imobiliárias previstas na Lei 9.514/1997 ou resultantes dela. (Chalhub, 2023, p. 215)

Assim, as modalidades de contratos vinculadas ao crédito imobiliário abrangem uma ampla variedade de contratos nominados e outros que poderão ser futuramente tipificados no direito positivo. Devido à diversidade e à possibilidade de novos contratos surgirem, não é conveniente enumerá-los na legislação, pois isso poderia deixar de contemplar algumas modalidades. A expressão “atos e contratos resultantes da sua aplicação” na Lei 9.514/1997 permite a formalização de contratos por instrumento particular, incluindo aqueles não explicitamente mencionados na lei, mas que resultam de sua aplicação.

Como exemplo, uma compra e venda realizada com financiamento segundo a Lei 9.514/1997 é considerada um contrato resultante de sua aplicação e pode ser formalizada por instrumento particular. O mesmo vale para a compra e venda decorrente de leilão, conforme o art. 27 da mesma lei. Essas operações — financiamento, compra e venda, e alienação fiduciária — estão interligadas, sendo

contratos coligados, onde a existência de um depende dos outros. A compra a crédito, incluindo parcelamento e garantia fiduciária, contratada conforme a Lei 9.514/1997, é, portanto, um negócio resultante dessa lei e pode ser formalizada por instrumento particular. (Chalhub, 2023)

Importe também delinear que são sujeitos do contrato, de um modo principal, o devedor-fiduciante, que é o proprietário do bem imóvel transferido em garantia, e o credor-fiduciário, que possui um crédito contra o devedor e recebe a propriedade fiduciária do imóvel como garantia de pagamento. Em alguns casos, pode haver um terceiro atuando como garantidor.

Ambas as partes devem ter capacidade legal para contratar e dispor de seus bens, visto que o contrato envolve a transferência da propriedade do imóvel do devedor-fiduciante para o credor-fiduciário. Se a obrigação for cumprida, a propriedade reverte ao devedor; caso contrário, o credor pode consolidar a propriedade e promover leilões para vender o imóvel e satisfazer seu crédito. A capacidade de alienar é, portanto, essencial para que o contrato tenha validade e eficácia.

E, antes mesmo das alterações legislativas, já se tinha, pode-se dizer, uma abertura generalizada que visa fornecer um importante instrumento para dinamizar o setor imobiliário e fomentar o mercado secundário de créditos imobiliários, ampliando as oportunidades e a eficácia das operações no setor.

Do objeto, o contrato de alienação fiduciária, conforme a Lei 9.514/1997, envolve a transmissão de bens imóveis em garantia, abrangendo "*o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente*" - art. 79 do Código Civil.

E, de acordo com Chalhub,

O contrato de alienação fiduciária, conforme a Lei 9.514/1997, envolve a transmissão de bens imóveis em garantia, abrangendo "*o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente*" (art. 79 do Código Civil). Podem ser objeto de alienação fiduciária qualquer imóvel que esteja em pleno comércio, incluindo terrenos, domínios úteis, propriedades superficiárias e direitos reais de uso, desde que estes sejam passíveis de alienação. A alienação fiduciária sobre direitos como o de uso especial para fins de moradia e a propriedade superficiária é limitada ao prazo da concessão (Lei 9.514/1997, art. 22, §§ 1º e 2º, com alterações da Lei 11.481/2007). (Chalhub, 2023, p. 212)

Podem ser objeto de alienação fiduciária qualquer imóvel que esteja em pleno comércio, incluindo terrenos, domínios úteis, propriedades superficiárias e direitos

reais de uso, desde que estes sejam passíveis de alienação. A alienação fiduciária sobre direitos como o de uso especial para fins de moradia e a propriedade superficiária é limitada ao prazo da concessão (Lei 9.514/1997, art. 22, §§ 1º e 2º, com alterações da Lei 11.481/2007).

Percebe-se, não precocemente neste estudo, que a lei desde a sua promulgação enfatiza a desjudicialização da execução da garantia ao permitir a execução extrajudicial da dívida decorrente do contrato de alienação fiduciária em garantia. O que facilita a resolução de questões contratuais sem que as partes precisem recorrer ao sistema judicial, e que, sem dúvida, acaba por incentivar novos investimentos imobiliários ao simplificar e agilizar o processo de execução.

4.1 O DIREITO OBRIGACIONAL E OS DIREITOS REAIS NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Antes de adentrar as mudanças trazidas pela Lei 14.711/2023, é importante retomar os conceitos de obrigações e direitos reais.

A obrigação faz referência a relações jurídicas em que uma parte -devedor- tem o dever de cumprir uma prestação, seja positiva ou não, em favor de outra parte – credor-. Essa obrigação pode ser, por exemplo o pagamento de uma quantia em dinheiro, a entrega de um bem, ou a execução de um serviço.

É uma relação jurídica temporária entre o sujeito ativo e o sujeito passivo, na qual o credor tem o direito de exigir uma prestação do devedor, que responde com seu patrimônio. De acordo com o Código Civil, essa prestação deve ser lícita, possível e determinável, e pode consistir em atos de dar, fazer ou não fazer. A relação obrigacional envolve partes determinadas e cria um vínculo jurídico que se extingue quando a obrigação é cumprida, destacando seu caráter transitório.

Assim, o Direito Obrigacional tutela essas relações, que são estabelecidas entre pessoas específicas para o cumprimento de uma prestação, seja por contrato, determinação legal ou outras fontes. Os efeitos dessa relação são limitados às partes envolvidas (inter partes), ou seja, o direito do credor só pode ser exercido contra o devedor e os responsáveis pela obrigação, não afetando terceiros alheios à relação jurídica (Sóller, 2023).

Quanto ao Direito Real, são os que concedem ao titular um poder direto e imediato sobre uma coisa, como a propriedade de um imóvel, o usufruto ou a hipoteca. Esses direitos são oponíveis a terceiros, ou seja, são reconhecidos e respeitados por todos, e não apenas entre as partes envolvidas.

Segundo a teoria personalista, o Direito Real estabelece uma relação jurídica entre o titular de um bem e um sujeito passivo indeterminado. Esse sujeito passivo é representado por todas as pessoas na sociedade, que têm a obrigação de respeitar o direito de propriedade do titular.

De maneira prática, o direito de propriedade do sujeito ativo sobre um bem é oponível *erga omnes* (contra todos), o que significa que todos devem respeitar esse direito e abster-se de violá-lo. O sujeito passivo permanece indeterminado e universal até o momento em que alguém viole esse direito; e nesse caso, o violador torna-se o sujeito passivo determinado e deve responder por sua infração (Conti, 2022).

Como muito bem explicita Luciano de Camargo Penteado, "*estuda as normas jurídicas que dispõem sobre situações jurídicas que desencadeiam direitos que têm por objeto coisas*" (Penteado, 2014 *apud* Conti, 2022, p. 24)

Ainda segundo o autor,

O Direito das Coisas é, assim, para sumarizar, uma parte ou um ramo do Direito que disciplina (isto é, que confere uma normativa, uma estruturação deontológica) um particular dado fenomênico: o contato da pessoa humana com as coisas, principalmente com aquelas de caráter material. Sabe-se, entretanto que este contato interessa ao direito na medida em que desencadeia e projeta consequências para além do mero contato sujeito/objeto em sua singularidade. Há relevância jurídica do processo apropriatório de alguém em relação a alguma coisa na medida em que há ou pode haver repercussões dessa prática na posição ou situação jurídica de outros indivíduos que sejam estritamente derivadas deste processo. (Penteado, *apud* Conti, 2008, p.40)

Portanto, estes direitos diferem em suas naturezas e efeitos. O Direito Real tutela o direito do titular sobre um bem, estabelecendo uma relação jurídica entre o proprietário e uma universalidade de sujeitos passivos, que são todos aqueles que devem respeitar o direito de propriedade. Nesse caso, o sujeito passivo é indeterminado e universal até que alguém viole o direito, tornando-se um sujeito passivo determinado.

E de acordo com Conti (2022), da classificação de Penteado, os direitos reais sobre um bem podem ser divididos em três categorias: I – Direitos de Gozo, que são destinados à satisfação das necessidades do titular, aproveitando a utilidade que o

bem proporciona. Podem incidir sobre coisa própria (como a propriedade) ou coisa alheia (como o uso ou usufruto): II – Direitos com Função de Garantia, que vinculam um bem à satisfação de um crédito. Estes se dividem em: Direitos Reais de Garantia, os quais incidem sobre bens alheios, como penhor, hipoteca e anticrese; e os Direitos Reais em Garantia, que são os direitos reais típicos usados com a função de garantia, como a propriedade e a titularidade fiduciária, tema desse estudo. Ainda segundo o autor tem-se III – Direitos de Aquisição, que permitem que, no futuro, a titularidade do domínio do bem seja transferida para quem detém o direito.

O Direito Obrigacional envolve uma relação jurídica entre sujeitos pré-determinados, onde o vínculo se dá entre o credor e o devedor, e o objeto é uma prestação específica. Enquanto o Direito Real tem efeitos contra todos, exigindo que todos respeitem o direito de propriedade, o Direito Obrigacional tem efeitos inter partes, vinculando apenas as partes envolvidas na obrigação (Sóller, 2023).

Acrescenta-se que a obrigação no Direito Obrigacional é transitória, extinguindo-se uma vez que a prestação é cumprida. Em contraste, o Direito Real continua a produzir efeitos enquanto durar o direito de propriedade do titular, sendo permanente enquanto o direito existir.

Em suma, da relação entre o Direito Real e o Obrigacional, adquire-se a propriedade por meios específicos previstos no Código Civil, como usucapião, ocupação e registro. Esses meios podem ser classificados como modos originários ou derivados de aquisição, tendo-se que nos modos originários, não há vínculo entre o proprietário anterior e o atual, ao passo que nos modos derivados, há uma relação causal e obrigacional entre os titulares.

No sistema brasileiro, a transferência de propriedade por modos derivados envolve um negócio jurídico obrigacional (como um contrato de compra e venda) que dá base à transmissão real da propriedade. Para os bens móveis, a tradição concretiza a transferência; já para os bens imóveis, é necessário o registro do título no Registro de Imóveis.

Ao tratar de bens imóveis, portanto, a transmissão exige um contrato típico, reconhecido legalmente, para ser registrado e efetivar a transferência. Contratos atípicos, embora possíveis no campo obrigacional para regular direitos e deveres, não são aceitos para a transmissão de propriedade de imóveis, pois devem seguir o princípio da legalidade e com previsão legal específica (Conti, 2022).

Por fim, fica evidente a relação entre Direito Obrigacional e Direito Real ao tratar de propriedade, pois o direito de propriedade permite ao titular dispor do bem através de uma relação obrigacional. Essa relação obrigacional tem efeitos entre as partes envolvidas, enquanto o direito real adquirido é oponível a todos.

4.2 AS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI 14.711/2023 NA LEI 9.514/1997

Tida como o novo Marco Legal das Garantias, a Lei 14.711/2023, introduziu importantes mudanças no Código Civil, em particular com relação aos direitos reais e às obrigações. A principal alteração trazida por essa lei foi a criação de novos mecanismos e ajustes em normas existentes em busca de garantir uma maior segurança jurídica nas transações imobiliárias e em outras relações jurídicas que envolvem direitos reais.

Entre as inovações, esta lei proporcionou ajustes nos procedimentos relacionados à alienação fiduciária, facilitando o processo de retomada de posse pelo credor em caso de inadimplemento do devedor, e ampliou as possibilidades de negociação e utilização de bens como garantia em contratos. Par mais, reforçou a função social da propriedade, impondo novas regras para garantir que o uso da propriedade atenda ao interesse coletivo.

Do mesmo modo, em sua decorrência ocorreu a simplificação de alguns procedimentos burocráticos, com o objetivo de tornar mais dinâmicas as operações envolvendo direitos reais, como compra e venda, hipoteca e outros tipos de garantia. Isso reflete no anseio de adaptar o Código Civil às novas demandas econômicas e sociais, promovendo um ambiente de negócios mais dinâmico e seguro.

Não se ignora que algumas de suas disposições, principalmente processuais, estão sendo levantada como inconstitucionais, dado que foram introduzidos procedimentos que permitem à instituição financeira credora retomar bens móveis em contratos de alienação fiduciária por meio de cartórios, sem a necessidade de intervenção judicial. Nesse contexto, o devedor mantém a posse do bem até quitar o financiamento, mas o credor permanece como proprietário, podendo retomar o bem em caso de inadimplência. Além disso, a lei prevê a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca e de garantias imobiliárias quando há múltiplos credores.

O que para a Associação dos Magistrados Brasileiros (AMB) ao criticar a lei e questionar por meio da Ação Direta de Inconstitucionalidade 7601, argumenta que ela permite a perda da posse e da propriedade sem a devida intervenção do Judiciário, o que desrespeitaria direitos e garantias constitucionais, como o devido processo legal e o princípio da reserva de jurisdição. A associação ainda aponta que a busca e apreensão privadas, associadas ao monitoramento do devedor, violam a intimidade e a vida privada. (Brasil. Supremo Tribunal Federal, 2024)

Mas, importa anotar que a constitucionalidade ou inconstitucionalidade da Lei 14.711/2023 não será objeto de estudo desta monografia, a qual se limitará a desenvolver sobre as alterações trazidas pela lei quanto a alienação fiduciária em garantia e o acesso à propriedade, objetivo principal deste estudo.

Dos objetivos de sua criação, a narrativa apresentada por Carlos E. Elias de Oliveira e Flávio Tartuce (2024), foi o fortalecimento das garantias reais, o que, para os seus defensores, facilitaria a concessão de empréstimos e a realização de negócios com pagamento parcelado, resultando em menores taxas de juros e preços mais acessíveis para produtos e serviços. A lei busca eliminar os obstáculos do sistema jurídico anterior que, supostamente, dificultavam operações financeiras e negociais ou as tornavam mais caras.

A legislação reflete, em parte, as demandas do mercado imobiliário e financeiro, mas também leva em consideração os interesses das pessoas mais vulneráveis, como observado pelo Parlamento. Críticas e sugestões de entidades jurídicas, como o Instituto Brasileiro de Direito Contratual (IBDCONT), também influenciaram o desenvolvimento da lei. E, importante lembrar que a nova lei deve ser interpretada em conjunto com outras normas do ordenamento jurídico brasileiro, especialmente aquelas que protegem os consumidores e as pessoas em situação de vulnerabilidade, como o Código de Defesa do Consumidor e a lei que trata da impenhorabilidade do bem de família. (Oliveira e Tartuce, 2024.)

Ainda, sobre a interpretação conjunta desta com o ordenamento jurídico, o Grupo de Estudos Temático – Garantias Reais, previu alterações quanto à propriedade fiduciária, sendo uma de caráter substantivo e que tratava da propriedade fiduciária de forma geral, dividindo-a em modalidades de garantia e de gestão, e introduzindo a regra geral do *trust* ao Código Civil.

Sobre as alterações supracitadas, narra Fabio Rocha Pinto e Silva (2024) que, foi aceita grande parte das sugestões sobre a substância da propriedade fiduciária e,

em particular, novas regras foram inseridas nos artigos 1.361, 1.361-A, e 1.361-B, com melhorias na redação, como no parágrafo único do art. 1.361-A, que enfatiza que dolo e má-fé podem anular a separação patrimonial na propriedade fiduciária de gestão, prevenindo o uso indevido de *trusts* para proteção patrimonial.

4.2.1 As alterações no art. 22 da Lei 9.514/97

No estudo a que ao que foi disposto nesta monografia, de uma forma a não se tornar genérico, se volta às alterações promovidas no art. 22 da Lei 9.514/97.

Ao suprimir o termo "devedor" como o único habilitado a oferecer a alienação fiduciária como garantia, permitiu que o fiduciante possa utilizar a alienação fiduciária para garantir a execução de obrigações próprias ou de terceiros.

E, embora as alterações, na prática já eram comuns no mercado, deixou claro que não apenas o devedor fiduciante pode utilizar a garantia fiduciária com bens próprios. A nova redação explicita que qualquer pessoa que se revista na condição de fiduciante pode oferecer seus bens como garantia para a obrigação, seja ela própria ou de terceiros. Essa mudança elimina dúvidas sobre a aplicabilidade da alienação fiduciária, formalizando e ampliando sua utilização para incluir qualquer fiduciante, não apenas o devedor.

Assim permite-se que seja utilizada não apenas para garantir obrigações do próprio devedor, mas também para garantir obrigações de terceiros, através da transmissão da propriedade resolúvel do bem. Isso flexibiliza a aplicação desse instrumento, permitindo que ele seja adaptado a uma maior variedade de situações contratuais e necessidades de mercado.

Seguindo as alterações introduzidas neste artigo, passou a se ter de forma expressa a regulamentação das subalienações fiduciárias sucessivas, também conhecidas como alienações fiduciárias em garantia sucessivas. Esse conceito refere-se à possibilidade de instituir várias alienações fiduciárias sobre o mesmo imóvel, criando o que podem ser denominadas como propriedades fiduciárias em garantia sucessivas ou subpropriedades fiduciárias em garantia sucessivas.

§ 3º A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.

§ 4º Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.

§ 5º O credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia, nos termos do inciso I do caput do art. 346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 6º O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31 desta Lei.

§ 7º O disposto no § 6º aplica-se à hipótese prevista no § 3º deste artigo.

§ 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º deste artigo.

§ 9º Na hipótese de o fiduciário optar por exercer a faculdade de que trata o § 6º deste artigo, deverá informá-lo na intimação de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.

§ 10. O disposto no § 3º do art. 49 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, beneficia todos os credores fiduciários, mesmo aqueles decorrentes da alienação fiduciária da propriedade superveniente. (Brasil, 2023)

Dessa forma, lei agora disciplina a prática de alienações fiduciárias de segundo, terceiro ou superior grau sobre o mesmo imóvel, permitindo que um bem seja objeto de múltiplas garantias fiduciárias ao longo do tempo. Essa regulamentação traz clareza jurídica e segurança para as operações que envolvem múltiplas alienações fiduciárias sobre o mesmo bem, formalizando uma prática que já ocorria, mas que agora possui respaldo legal explícito (Oliveira e Tartuce, 2024).

E, como qualquer alienação fiduciária superveniente está subordinada à primeira, uma avaliação precisa do imóvel é essencial, e com uma estrutura contratual adequada, essa alteração permite a coexistência de múltiplas garantias ou operações de financiamento mais seguras, utilizando um único imóvel. Isso aumenta a segurança e a flexibilidade das operações financeiras envolvendo imóveis já onerados.

Na narrativa de Carlos E. Elias de Oliveira e Flávio Tartuce,

A ideia é deixar clara a possibilidade de um mesmo bem ser alienado fiduciariamente mais de uma vez, para garantir dívidas diferentes, à semelhança do que já acontece com a figura da sub-hipoteca, prevista no art. 1.476 do Código Civil. Nos seus termos, o dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor dele ou de outro credor. O credor da primeira hipoteca tem prioridade e preferência, enunciando o seu art. 1.477 que, salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira. (Oliveira e Tartuce, 2024, p. 07)

O legislador optou por permitir a alienação de propriedades futuras, possibilitando o registro desses atos jurídicos na matrícula do imóvel, com a condição de que sejam ineficazes até o cancelamento da garantia fiduciária anterior. Essencialmente, essa alienação refere-se à alienação fiduciária de uma coisa futura, onde o imóvel é condicionado à reacquirição futura do direito real de propriedade após a extinção da propriedade fiduciária anterior.

Deste modo, quando há subalienações fiduciárias em garantia de um imóvel, o credor fiduciário de primeiro grau detém o direito real de propriedade sujeito à condição resolutiva de pagamento da dívida. Já os credores fiduciários de segundo ou mais graus possuem um direito real de propriedade com duas condições: a resolutiva, referente ao pagamento da dívida, e a suspensiva, relacionada à extinção da propriedade fiduciária de grau inferior. Assim, os direitos desses credores de segundo ou mais graus são ineficazes até que a propriedade fiduciária anterior seja extinta. (Oliveira e Tartuce, 2024)

Importante destacar que ao aludido registro no § 3º do art. 22 é na narrativa de Alexis M. C. T. Siqueira e Silvia R. O. Penchel, “*eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída*” (Siqueira, 2024, p.80), e seguindo a exposição do autor, a introdução de um registro com eficácia submetida a uma causa suspensiva representa uma novidade no sistema registral brasileiro. Ainda importa citar que embora esse tipo de registro já tenha sido definido pela doutrina brasileira, ele não tinha sua aplicação na prática, ao contrário do que ocorre, por exemplo na Alemanha, onde os autores citam como comum.

Previu também a sub-rogação subjetiva ou pessoal, onde os credores fiduciários de grau posterior podem pagar a dívida dos credores de grau anterior e, assim, assumir a posição preferencial destes, conforme o seu § 5º do art. 22. Importante mencionar que a sub-rogação mencionada é subjetiva ou pessoal, diferenciando-se da sub-rogação objetiva ou real descrita no parágrafo antecedente do mesmo artigo.

Ainda, no art. 22, dos §§ 6º a 8º, estabeleceu a cláusula *cross default*, que determina que o inadimplemento de uma obrigação pode levar ao vencimento antecipado de outras obrigações garantidas sobre o mesmo imóvel. Esta cláusula deve estar claramente mencionada no instrumento constitutivo da alienação fiduciária, o que reforça a necessidade de sua inclusão textual no contrato. Se não estiver, conforme o § 6º, o contrato não será registrado na matrícula do imóvel. Dessa forma,

se um credor tem várias garantias fiduciárias sobre o mesmo imóvel devido a dívidas diferentes do mesmo devedor, o inadimplemento de qualquer uma dessas dívidas resultará no vencimento antecipado das demais.

E para Carlos Elias de Oliveira e Flávio Tartuce,

A cláusula *cross default* não se opera automaticamente, ainda que esteja prevista no contrato. Assim, é preciso que o credor fiduciário expressamente manifeste seu desejo em ativá-la na intimação que vier a ser expedida ao devedor no procedimento de execução extrajudicial da garantia fiduciária (art. 22, § 9º, da Lei n. 9.514/1997).

Entendemos que, caso o contrato seja silente e o cartório de registro de imóveis – por um lapso ou engano – realize o registro, a presunção é pela não existência da cláusula *cross default*. Isso, porque a falta de informação clara deve ser atribuída a uma negligência do próprio credor fiduciário, que – na condição de beneficiado – deveria ter velado pelo cumprimento do § 6º do art. 22 da Lei n. 9.514/1997, o qual exige a explicitação da cláusula no contrato, e não o fez. (Oliveira; Tartuce, 2024, p. 12)

Nas narrativas de Marc Stalder (2024), a alienação fiduciária superveniente permite o aproveitamento do capital inerte dos imóveis, ou seja, o valor que pode ser extraído de um imóvel já onerado, que teve parte da dívida paga e/ou valorização ao longo do tempo. Essa prática possibilita a criação de novas garantias sobre o mesmo imóvel, oferecendo uma forma de acesso ao capital já imobilizado.

Posto isso, conclui-se que a propriedade superveniente e o acesso à propriedade são conceitos interrelacionados dentro do direito de propriedade, especialmente no contexto das garantias fiduciárias e da aquisição de bens imóveis.

E, mesmo que ao se tratar de propriedade superveniente o acesso à propriedade plena esteja dependente do cumprimento das obrigações contratuais prévias, a ligação entre esses institutos é intrínseca, pois define as condições sob as quais a titularidade plena de um bem pode ser adquirida ou retomada.

Sendo um instituto crucial para garantir a segurança jurídica em transações que envolvem garantias e obrigações contratuais, ao mesmo tempo que protege os direitos de ambas as partes envolvidas e permite uma maior segurança o acesso à propriedade.

Não se omite, porém, que embora a alienação fiduciária sucessiva possa fornecer flexibilidade no financiamento, ela também pode criar barreiras ao acesso à propriedade plena, exigindo cautela por parte dos envolvidos, principalmente ao risco de perda da propriedade em caso de inadimplemento das obrigações pactuadas.

O que torna imprescindível não só a melhoria de acesso ao crédito, mas também uma prática de educação financeira, visto que essa é fundamental para garantir que as pessoas não apenas consigam adquirir uma propriedade, mas que também possam manter essa propriedade de forma sustentável, garantindo segurança financeira a longo prazo.

Porém, de qualquer maneira, há que se aguardar o julgamento das ações diretas de inconstitucionalidade em razão de possíveis alterações do conteúdo da referida lei que poderão estabelecer novos limites ao procedimento extrajudicial.

Mas, com a expectativa de redução de custos de gerenciamento e o aumento da efetividade das operações de crédito, com o propósito de reduzir taxas de juros e aumentar a disponibilidade de créditos na economia, o que resultará na facilitação na compra de imóveis, no estímulo ao mercado imobiliário, gerar crescimento econômico, proporcionar o acesso à propriedade, além da desjudicialização nos procedimentos decorrentes desse instituto.

5. CONCLUSÃO

Sem a pretensão de discutir minuciosamente os instrumentos e institutos jurídicos relacionados sobre o tema, este trabalho discorreu sobre o direito à propriedade e a alienação fiduciária, em específico as alienações fiduciárias sucessivas.

A dignidade da pessoa humana é a fonte de todos os direitos fundamentais, devendo ser a razão e a justificativa em toda determinação política, não reconhecendo apenas a pessoa como um sujeito de direitos e créditos, mas também como um ser único e coletivo concomitantemente.

Como abordado no primeiro capítulo, o êxodo rural patrocinado pelo crescimento industrial das cidades provocou inúmeros problemas, entre eles o discutido em partes neste trabalho, quais seja o crescimento desordenado das cidades e a mitigação da propriedade plena.

A formação das cidades se deu de forma paralela e em modos muito distintos, em um se tem a cidade planejada com o acesso regular aos serviços públicos, além da segurança de proprietário, enquanto no outro se tem as irregularidades permissivas.

A regularização fundiária compreende um meio de cidadania. A informalidade urbana, principalmente pela falta de registro imobiliário das propriedades, é progressiva em todas as cidades brasileiras. E, essa informalidade gera vulnerabilidade tanto das pessoas quanto das cidades.

A dificuldade financeira em que as pessoas estão expostas por não ter a garantia de sua propriedade, sujeita-as à especulação, além de não realizar melhorias de suas residências porque não são seus proprietários. Tendo uma incontestável ameaça aos direitos fundamentais e ao eficiente exercício da cidadania.

Ter a sua própria moradia, é ter a oportunidade de integrar os direitos individuais das pessoas, como o trabalho, o lazer, a educação, a saúde. Como transformar a compreensão de vida nas comunidades e nas famílias que alcancem o sonho da casa própria, possibilita o desenvolvimento urbano e a construção e melhoria da sociedade.

Com o objetivo de impulsionar o mercado imobiliário no Brasil, a alienação fiduciária de imóveis como garantia foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro

pela Lei nº 9.514/1997, essa lei também criou o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). E na atualidade, é uma das formas mais utilizadas de garantia de crédito.

Além de estimular a economia, oferecendo aos consumidores maior acesso ao crédito para a aquisição de bens próprios e proporcionar mais segurança aos credores, facilitando a concessão de crédito e incentivar o consumo e o crescimento econômico.

Um ponto a ser destacado no estudo é a falta de consenso na doutrina quanto aos limites exatos da alienação fiduciária. De um lado, ela é vista como um direito real de garantia sobre coisa própria, onde a garantia está consubstanciada na propriedade do bem. De outro lado, há quem a considere uma garantia sobre coisa alheia, limitando-se ao âmbito do direito real de garantia. O que reflete a diversidade de opiniões entre estudiosos sobre a natureza jurídica da alienação fiduciária.

A alienação fiduciária de imóveis permite que o bem imóvel seja utilizado como garantia em operações de crédito, transferindo sua propriedade ao credor até que a dívida seja quitada, oferecendo assim maior segurança jurídica e eficiência na recuperação do crédito, facilitando o acesso ao financiamento imobiliário, incentivando o crescimento do setor e permitindo o acesso à propriedade imobiliária.

O sistema de garantias foi desenvolvido para oferecer ao credor um reforço adicional na obrigação assumida pelo devedor, garantindo maior segurança no cumprimento do contrato. Além de fortalecer o vínculo obrigacional, oferecendo maior segurança ao credor. E, com a segurança proporcionada, o crédito pode se tornar mais acessível e com condições mais vantajosas para o devedor, já que os riscos para o credor são reduzidos.

Com o objetivo de modernizar e dar mais segurança as partes, foi promulgada a Lei n. 14.711/2023, conhecida como o Marco Legal das Garantias, que trouxe importantes alterações na Lei 9.514/1997 e para o sistema de garantias no Brasil, visando tornar o mercado de crédito mais acessível, seguro e eficiente.

Muitas foram as mudanças decorrentes desta lei, sendo uma delas a estudada neste trabalho que foi o reconhecimento e a regulação da alienação fiduciária sucessiva.

A alienação fiduciária sucessiva se dá quando um bem já alienado fiduciariamente é novamente dado como garantia em uma nova operação de crédito. Isso é útil em contextos onde o devedor precisa de crédito adicional, mas já tem um bem como garantia para uma dívida anterior.

A lei estabelece no aspecto formal detalhes sobre o registro das alienações fiduciárias sucessivas e a prioridade entre os credores, o qual deve ser realizada de forma transparente e organizada, com a ordem de prioridade definida pelo momento do registro. O que permite evitar o conflito entre credores e garante maior segurança nas operações de crédito.

As alterações trazidas pela Lei nº 14.711/2023 são significativas para o mercado de crédito. Ao regular a alienação fiduciária sucessiva, a lei promove maior segurança jurídica e flexibilidade para credores e devedores, o que pode facilitar o acesso ao crédito e potencialmente reduzir os custos associados. Essas alterações têm o potencial de dinamizar o mercado de crédito brasileiro, melhorando as condições para consumidores, empresas e instituições financeiras.

Mas, apesar de suas vantagens em termos de flexibilidade e segurança no mercado de crédito, também enfrenta críticas e deixa lacunas a serem preenchidas, pois além da complexidade e possível confusão legal, que vai desde omissões no momento registral e que podem prejudicar tanto o credor quanto o devedor

Quanto ao efeito inverso do que foi pensada, pois em que vise facilitar o acesso ao crédito, também pode vir a resultar em uma carga excessiva para o devedor, e que pode ter dificuldades em gerenciar múltiplas dívidas garantidas por um mesmo bem, tornando-se mais endividado e com riscos a sua propriedade.

Dito isso, conclui-se com esse estudo que enquanto a alienação fiduciária sucessiva oferece flexibilidade e oportunidades para ampliar o crédito, é imprescindível que o sistema legal e administrativo seja robusto para lidar com os desafios e riscos associados. Desta forma, a regulamentação clara e eficiente, assim como a transparência no processo de registro, são fundamentais para mitigar as críticas e garantir que o sistema funcione de forma eficaz e justa para todas as partes envolvidas.

REFERÊNCIAS

ABREU, Pedro Manoel. **O Processo jurisdicional como um locus da democracia participativa e da cidadania inclusiva**. 2009. Tese (Doutorado) - Curso de Direito. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/91342>. Acesso em: 20 mar. 2024.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 9. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

BODNAR, Zenildo. **A regularização fundiária e os seus reflexos na cidade sustentável**. 2017. Tese (Doutorado em Ciências Humanas) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2017. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/180913>. Acesso em: 20 mar. 2024.

BRASIL. **ADI 7601**. Supremo Tribunal Federal, 2024. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6846515>. Acesso em: 26 ago. 2024.

_____. **Constituição (1988) Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 14 abr. 2024.

_____. **Decreto-lei n. 70, de 21 de novembro de 1966**. Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/Decreto-Lei/Del0070-66.htm#:~:text=DECRETO%2DLEI%20N%C2%BA%2070%2C%20DE,hipotec%C3%A1ria%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias. Acesso em: 08 jul. 2024.

_____. **Decreto-Lei n. 911, de 1 de outubro de 1969**. Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm. Acesso em: 25 mar. 2024.

_____. **Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4380.htm. Acesso em: 08 jul. 2024.

_____. **Lei 4.728, de 14 de julho de 1965**. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4728.htm#:~:text=L4728&text=Disciplina%20o%20mercado%20de%20capitais%20e%20estabelece%20medidas%20para

%20o%20seu%20desenvolvimento.&text=Art.,Central%20da%20Rep%C3%BAblica%20do%20Brasil. Acesso em: 25 jul. 2024

_____. **Lei n. 5.741, de 1 de dezembro de 1971.** Dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5741.htm. Acesso em: 09 jul. 2024.

_____. **Lei n. 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: 14 abr. 2024.

_____. **Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 07 abr. 2024.

_____. **Lei n. 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: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 25 mar. 2024.

_____. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 14 abr. 2024.

_____. **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/l10406compilada.htm. Acesso em: 07 fev. 2024.

_____. **Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004.** Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário [...]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2004/l10931.htm. Acesso em 20 jun. 2024

_____. **Lei 11.481, de 31 de maio de 2007.** Dá nova redação a dispositivos das Leis nos 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nos 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências

_____. **Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas [...]. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 07 abr. 2024.

_____. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 07 abr. 2024.

_____. **Lei 14.620, de 13 de julho de 2023**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, [...]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm. Acesso em: 15 ago. 2024.

_____. **Lei 14.711, de 30 de outubro de 2023**. Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, [...]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/____/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14711.htm. Acesso em 20 ago. 2024.

_____. Ministério das Cidades. **Papel Passado. Manual da Ação Programática 8866**. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/Sistematicas/2011/Manual_Papel_Passado_2013.pdf. Acesso em: 20 mar. 2024.

_____. Ministério das Cidades. **REURB Regularização Fundiária Urbana e a Lei nº 13.465, de 2017**. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/cartilha_reurb.pdf. Acesso em: 20 mar. 2024.

CHALHUB, Melhim N. **Alienação Fiduciária - Negócio Fiduciário**. 8. ed. E-book. Grupo GEN, 2023.

CONTI, Bruno Cezar Toledo D. **Garantias Fiduciárias**. (Coleção IDiP). Grupo Almedina: E-book, 2022

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo; SILVA, Sérgio Luís Quaglia. **Regularização fundiária no Brasil: velhas e novas questões. Planejamento e Políticas públicas**, [S. l.], n. 34, 2021. Disponível em: www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/172. Acesso em: 14 mai. 2024.

DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. **Alienação fiduciária de bens imóveis: lei n. 9.514/1997: aplicação prática e suas consequências**. 4 ed. Salvador: JusPODIVM, 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. vol 3. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Vol. 4. 28 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

DOMINONI, Rafael Bertaiolli. **O acesso à justiça por meio da autocomposição nos contratos com alienação fiduciária de coisa imóvel: uma proposta de conciliação anterior à averbação da consolidação da propriedade, partindo de dados e experiência da 1ª vara de direito bancário e do 1º registro de imóveis de Joinville-SC.** Dissertação (mestrado profissional) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-Graduação em Direito, Florianópolis, 2018 . Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/206051?show=full>. Acesso em: 31 mai. 2024.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil.** vol. 5. 13 ed., Salvador: JusPodivm, 2017

FONTE, Felipe de Melo. **Políticas Públicas e direitos fundamentais.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

GEISER, Fabíola Duncka. **O Poder Judiciário como Garantidos da Sustentabilidade na sua Dimensão Social para Efetivação do Estado Democrático de Direito: Estudo do Programa Lar Legal do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.** 2017. Dissertação (Mestrado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2017. Disponível em < <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2293/Disserta%C3%A7%C3%A3o%20Fab%C3%ADola%20Duncka%20Geiser.pdf>>. Acesso em: 14 mai. 2024.

GOMES, Orlando; AZEVEDO, Antonio Junqueira; MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos.** 26 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2009

GONÇALVES, Ana Luiza Vieira; RIZEK, Cibele Saliba. **Lei nº 13.465: a regularização fundiária no brasil e suas novas injunções.** Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), [S.L.], v. 18, p. 1-16, 18 dez. 2020. Universidade de São Paulo, Agencia USP de Gestão da Informação Acadêmica (AGUIA). <http://dx.doi.org/10.11606/1984-4506.risco.2020.162970>. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/162970>. Acesso em: 08 abr. 2024.

GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; TERRA, Aline de Miranda Valverde. **Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: possíveis soluções para as deficiências e insuficiências da disciplina legal.** Civilistica.com. Rio de Janeiro, a. 4, n.1, 2015. Disponível em: <http://civilistica.com/alienacao fiduciaria-em-garantia-de-bens-imoveis>. Acesso em: 14 ago. 2024.

IPEA. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **ODS – Metas Nacionais dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.** 2018. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/180801_ods_metas_nac_dos_obj_de_desenv_susten_propos_de_adequa.pdf. Acesso em: 21 abr. 2024.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional esquematizado.** 24. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de., et al. **Constituição Federal Comentada**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2018. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530982423/>. Acesso em: 06 mai. 2024.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gonet. **Curso de direito Constitucional**. 15. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

MESQUITA, Thais Barros de; THOMÉ, Romeu. **Direito ambiental e socioambientalismo II**. Organização CONPEDI/ UFG/ PPGDP. Coordenadores: José Fernando Vidal De Souza Livia Gaigher Bosio Campello Jose Antonio Tietzmann E Silva – Florianópolis: CONPEDI, 2019. Disponível em: <http://site.conpedi.org.br/publicacoes/no85g2cd/3qi5ji01/D09o31XOvixFt68x.pdf>. Acesso em: 05 de abr. 2024

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **Regularização fundiária urbana de interesse social no direito brasileiro**. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito do Estado) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: 10.11606/D.2.2013.tde-10012014-170104. Acesso em: 21 mar. 2024.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias, D; TARTUCE, Flávio. **Lei das Garantias (lei 14.711/2023)**. Grupo Gen: E-book, 2024.

ONUBR. Nações Unidas no Brasil. **Objetivo 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis**. 2021. Disponível em: <https://odsbrasil.gov.br/objetivo/objetivo?n=11>. Acesso em: 21 abr. 2024.

PINHO, Rodrigo César Rebello. **Direito constitucional: teoria geral da constituição e direitos fundamentais**. 16. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

ROSA, Belisa Bettega da. **A resignificação do conceito de Direito Urbanístico a partir da noção de Cidades e Comunidades Sustentáveis veiculada no Objetivo de Desenvolvimento Sustentável n. 11**. Dissertação (Mestrado em Ciências Jurídicas) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2021. Disponível em: <http://tede.ufsc.br/teses/PDPC1517-D.pdf>. Acesso em: 19 abr. 2024.

ROSA, Natália Carvalho da, BARCELLOS, Sérgio Botton. **Regularização fundiária e direito à cidade: as transformações na vida cotidiana dos (as) moradores (as) do Loteamento Barão de Mauá na cidade de Pelotas (RS)**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais [online]. 2021, v. 23, e202107. Disponível em: <<https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202107>>. Acesso em: 9 abr. 2024

SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. 10. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

STALDER, Marc. **O Marco Legal das Garantias e seu impacto na regularização fundiária**. 2024. Disponível em: <https://www.demarest.com.br/wp-content/uploads/2024/04/O-Marco-Legal-das-Garantias-e-seu-impacto-na-regularizacao-fundiaria.pdf>. Acesso em 30 ago. 2024.

SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **As garantias reais no anteprojeto de reforma do Código Civil: lições do anteprojeto do grupo de estudos temático e do Marco Legal de Garantias**. Migalhas, 2024. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/414086/as-garantias-reais-no-anteprojeto-de-reforma-do-codigo-civil>. Acesso em 30 ago. 2024.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 24 ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

_____, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

Siqueira, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. **Alienação fiduciária: de acordo com as leis 14.382/2022 e 14.711/2023**. 3. ed. São Paulo: IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2024. (Coleção cadernos IRIB; 13)

SÓLLER, Natália. **Alienação fiduciária em garantia: análise da propriedade fiduciária, do negócio fiduciário, da propriedade resolúvel, do patrimônio de afetação, do elemento de fidúcia e de seus antecedentes no direito romano**. 2023. Dissertação (Mestrado - Programa de Pós-Graduação em Direito Civil). Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, 2023. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-28022024-115052/pt-br.php>. Acesso em 15 jun. 2024

SPINAZZOLA, Patrícia Cezario Silva. **Impactos da regularização fundiária no espaço urbano**. 2008. Dissertação (Mestrado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-15012010-102847/publico/dissertacao_Patricia_Cezario_Silva_Spinazzola.pdf. Acesso em: 21 abr. 2024.

UNICEF. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos> 1948. Acesso em: 25. mai. 2024.