

**XXVII CONGRESSO NACIONAL DO  
CONPEDI PORTO ALEGRE – RS**

**DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

**MARIANA RIBEIRO SANTIAGO**

**SAMYRA HAYDÊE DAL FARRA NASPOLINI**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria – CONPEDI**

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina

Vice-presidente **Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás

Vice-presidente **Sudeste** - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais

Vice-presidente **Nordeste** - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe

Vice-presidente **Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul

Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - Unimar/Uninove – São Paulo

**Representante Discente – FEPODI**

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

**Secretarias:**

**Relações Institucionais**

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - IMED – Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM – Distrito Federal

**Relações Internacionais para o Continente Americano**

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão

**Relações Internacionais para os demais Continentes**

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

**Eventos:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch UFSM – Rio Grande do Sul

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho Unifor – Ceará

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta Fumec – Minas Gerais

**Comunicação:**

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro UNOESC – Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali – Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC – Minas Gerais

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

---

D597

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/ UNISINOS

Coordenadores: Mariana Ribeiro Santiago; Samyra Haydêe Dal Farra Napolini. – Florianópolis: CONPEDI, 2018.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-698-7

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Tecnologia, Comunicação e Inovação no Direito

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. XXVII Encontro Nacional do CONPEDI (27 : 2018 : Porto Alegre, Brasil).

CDU: 34



# XXVII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI PORTO ALEGRE – RS

## DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

---

### **Apresentação**

É com grande satisfação que introduzimos o grande público na presente obra coletiva, composta por artigos criteriosamente selecionados, para apresentação e debates no Grupo de Trabalho intitulado “Direito civil contemporâneo I”, durante o XXVII Congresso Nacional do CONPEDI, ocorrido entre 14 e 16 de novembro de 2018, em Porto Alegre, sobre o tema “Tecnologia, comunicação e inovação no direito”.

Os aludidos trabalhos, de incontestável relevância para a pesquisa em direito no Brasil, demonstram notável rigor técnico, sensibilidade e originalidade, em reflexões sobre o tema das relações civis, nos paradigmas da Constituição Federal.

De fato, não se pode olvidar que a as questões da contemporaneidade implicam num olhar atento para o direito civil, mas, ainda, extrapolam tal viés, com claro impacto em questões sociais, econômicas, culturais, demandando uma análise integrada e interdisciplinar.

Os temas tratados nesta obra mergulham na seara da resilição bilateral na promessa de compra e venda de condomínios de luxo, nos aspectos contratuais do acordo de colaboração premiada, na atual visão do Supremo Tribunal Federal sobre a impenhorabilidade do bem de família do fiador, na natureza jurídica das ações de improbidade administrativa, nas ações de wrongful actions em decorrência das condutas médicas, na aplicação da teoria da perda de uma chance em casos de erro de diagnóstico, nas contribuições dos sistemas romano-germânico para a visão contemporânea da responsabilidade civil, nas questões de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, nos negócios jurídicos de reprodução assistida, nas possibilidades de distrato no campo do direito do trabalho, nas contribuições do common law inglês para o direito das sucessões brasileiro, no atual regime de (in)capacidades, nos contratos de bioprospecção farmacêutica, na responsabilidade civil dos pais em casos de obesidade dos filhos menores, na possibilidade de unificação das responsabilidades contratual e extracontratual etc.

Nesse prisma, a presente obra coletiva, de inegável valor científico, demonstra uma visão lúcida e avançada sobre questões do direito civil, suas problemáticas e sutilezas, no quadro da contemporaneidade, pelo que certamente logrará êxito junto à comunidade acadêmica.

Boa leitura!

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIMAR / FMU

Profa. Dra. Mariana Ribeiro Santiago – UNIMAR

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 8.1 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - [publicacao@conpedi.org.br](mailto:publicacao@conpedi.org.br).

**DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL: CONCEITO, CARACTERÍSTICAS, ALTERAÇÃO LEGISLATIVA RECENTE**

**THE FIDUCIARY ALIENATION IN GUARANTEE OF IMMOVABLE PROPERTY: CONCEPT, CHARACTERISTICS, RECENT LEGISLATIVE CHANGE**

**Ana Paula Gonçalves da Silva  
Raquel Carvalho Menezes De Castro**

**Resumo**

O trabalho científico tem por objetivo apresentar os aspectos mais relevantes do instituto da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, destacando seu conceito e características, além de recente alteração legislativa da norma que trata da matéria, que visa a superar insegurança jurídica decorrente de entendimento jurisprudencial, especialmente do Superior Tribunal de Justiça. Utilizou-se da pesquisa bibliográfica e do método jurídico-dedutivo. Para a exposição das características do negócio jurídico, foi adotada a classificação presente na obra de César Augusto de Casto Fiuza.

**Palavras-chave:** Alienação fiduciária, Bem imóvel, Garantia, Purga da mora, Alteração legislativa

**Abstract/Resumen/Résumé**

The objective of the scientific work is to present the most relevant aspects of the fiduciary alienation institute in guaranteeing immovable property, highlighting its concept and characteristics, as well as a recent legislative amendment of the norm dealing with the matter, which seeks to overcome legal uncertainty arising from jurisprudential understanding, especially of the Superior Court of Justice. It was used the bibliographical research and the legal-deductive method. For the exposition of the characteristics of the legal business, the classification present in the work of César Augusto de Casto Fiuza was adopted.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Fiduciary alienation, Real estate, Warranty, Purging of arrears, Legislative amendment

## **Introdução**

O trabalho científico tem por objetivo apresentar os aspectos mais relevantes do instituto da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei n. 9.514/1997 (BRASIL, 1997), destacando seu conceito e características.

Trata-se de instituto relevante por que a alienação fiduciária tem por objetivo garantir operações de crédito habitacional e comercial, e por isso mesmo, é um meio de fomento dessas operações. Assim, o conhecimento de seus contornos práticos revela-se de grande interesse para a comunidade jurídica.

Os tribunais debruçaram-se sobre o tema, interpretando-o de forma a garantir para o devedor proteção em relação ao credor, normalmente uma instituição financeira, especialmente prevendo a possibilidade de purga de mora no contrato inadimplente para além do prazo fixado em lei, trazendo por isso mesmo insegurança jurídica.

O trabalho destaca também recentíssima alteração legislativa, que visou a superar tal insegurança.

Utilizou-se, no estudo, da pesquisa bibliográfica e do método jurídico-dedutivo, tomando a análise do tema proposto de acordo com a legislação e doutrina existente sobre o tema, cotejando-a com o entendimento jurisprudencial da matéria. Para a exposição das características do negócio jurídico, foi adotada a classificação presente na obra do Professor Doutor César Fiuza.

### **1 Conceito**

A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é modalidade de negócio fiduciário. Fidúcia (do latim *fiducia*) quer dizer confiança, e no direito romano representou uma evolução do direito obrigacional, pela qual o devedor deixou de responder pelo inadimplemento da dívida com a perda da liberdade, ou mesmo submetendo-se a o recebimento de castigos ou à morte, e passou a responder com a diminuição do seu patrimônio.

Surgiram duas formas de garantia: *fiducia cum creditore* e *fiducia com amico*. Na primeira, o credor (fiduciário) recebia do devedor (fiduciante) a propriedade e a posse de um bem fungível (*res mancipi*), como garantia da dívida. Darcy Bessone de Oliveira Andrade destaca que se tratava de uma forma de garantia real, e que na transmissão da propriedade era

simultaneamente convencionado, pelo *pactum fiduciae*, que, paga a dívida, o domínio do bem retornaria ao devedor, por remanipulação ou retrocessão (ANDRADE, 1959, p. 156).

Na segunda, o fiduciante transmitia a quem confiasse a coisa, para posteriormente tê-la restituída, assemelhando-se por isso ao contrato de depósito. Nesse caso, não havia garantia de dívida, mas apenas confiança entre as partes envolvidas, não existindo, entretanto, qualquer ação de reivindicação na hipótese de não haver a devolução do bem.

Em razão de haver, normalmente, desproporção entre o valor da dívida e o valor do bem, na *fiducia cum creditore*, e a insegurança, na *fiducia com amico*, houve declínio do uso do instituto.

No direito germânico a *fiducia* também importava na transmissão da propriedade ao fiduciário, entretanto, tratava-se de propriedade resolúvel, o que permitia ao devedor reaver o bem dado em garantia após o pagamento da dívida. Melhim Namem Chalhub explica que

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 (CHALHUB, 2000, p. 19).

No direito inglês o negócio fiduciário apresenta-se em duas figuras: *trust receipt* e o *chattel mortgage*. No primeiro, o adquirente de uma mercadoria, necessitando de financiamento para a compra e venda, transfere a propriedade do bem adquirido ao financiador, e deste recebe o documento do *trust receipt*. Por este o vendedor fica autorizado a manter a posse do bem, até o pagamento da dívida pela venda da mercadoria.

No segundo, aplicado aos negócios mobiliários, transmite-se ao financiador o bem móvel, mantendo o financiado a posse. Após o pagamento da dívida, o financiado pode reaver o bem, por retrocessão; não havendo o pagamento, o financiador adquire a titularidade do bem móvel.

Pode-se conceituar no ordenamento brasileiro o negócio jurídico fiduciário como “aquele em que se transmite uma coisa ou um direito a outrem, para determinado fim, assumindo o adquirente a obrigação de usar deles segundo aquele fim, e, satisfeito este, devolvê-los ao transmitente” (MACHADO, 1977, p. 93).

No direito brasileiro o instituto tem contornos que lembram a *fiducia cum creditore* e o *chattel mortgage*. Foi introduzido no ordenamento pela Lei de Mercado de Capitais ou Lei n. 4.728/1965 (BRASIL, 1965), que criou a alienação fiduciária em garantia, com vistas a afastar a desconfiança e o risco que poderiam impedir a realização de operações de financiamento.

Entretanto, a necessidade de segurança determinou alteração na alienação fiduciária, realizada no Decreto-Lei n. 911/1969 (BRASIL, 1969), o que foi reconhecido na exposição de motivos desse diploma: “a importância crescente do crédito ao consumidor (...) está exigindo uma reformulação do instituto (...), que passou a desempenhar função relevante como garantia nas operações feitas pelas financeiras para financiamento ao usuário de bens de consumo ou de produção”.

O Decreto-Lei 911 se propunha a estabelecer também normas de natureza processual, informando quais ações seriam cabíveis para a salvaguarda dos direitos que envolviam o instituto (BRASIL, 1969).

O artigo 66 do diploma legal dispunha que no financiamento com alienação fiduciária em garantia, o credor manteria o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa alienada, ficando o devedor na condição de depositário e possuidor direto dela (BRASIL, 1969).

Assim, verifica-se a presença de dois elementos. O primeiro é a relação obrigacional que se forma entre o devedor e o credor. O segundo é uma relação real, pois há a transmissão de domínio sobre a coisa.

Posteriormente foi introduzido no ordenamento a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, que é conceituada pela Lei n. 9.514/1997, em seu artigo 22, *caput*, como “o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel” (BRASIL, 1997).

O diploma legal claramente se inspirou em outros dois diplomas, quais sejam, o Decreto-Lei n. 70/1966 (BRASIL, 1966), que trata da execução extrajudicial das garantias hipotecárias, e o já mencionado Decreto-Lei n. 911/1969 (BRASIL, 1969).

Uma vez que o Código Civil brasileiro (BRASIL, 2002), que cuida também da propriedade fiduciária de coisa móvel (artigos 1.361 e seguintes), remete, sem seu artigo 1.368-A o tratamento das demais espécies de propriedade fiduciária à disciplina da legislação especial,



verifica-se que a Lei n. 9.514/1997 (BRASIL, 1997) é o diploma que por traz os contornos a serem observados para o negócio da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

## 2 Características

De acordo com a classificação dos atos jurídicos adotada por César Fiuza (FIUZA, 2003), podemos dizer que o negócio jurídico da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é oneroso, em razão de não ser realizado por mera liberalidade das partes, e ainda acessório, a transmissão de propriedade imobiliária é realizada como garantia de contrato de mútuo.

A Lei n. 9.514/1997 (BRASIL, 1997) também introduziu no ordenamento jurídico brasileiro o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com vistas a promover o financiamento imobiliário em geral. Ao lado do Sistema de Financiamento Habitacional (SFH), criado pela Lei n. 4.380/1964 (BRASIL, 1964) e que também cuida do financiamento da aquisição imobiliária, é uma das formas intentadas pelo legislador para possibilitar o gozo do direito social à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição (BRASIL, 1988).

Entretanto, o negócio da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel pode representar garantia de outros contratos de mútuo que não tenham por objeto a aquisição de imóvel para moradia própria e familiar, o que poderia transparecer de uma interpretação literal do artigo 17, IV da lei mencionada: “as operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por: alienação fiduciária de coisa imóvel”.

Isso por que a Lei n. 10.931/2004 (BRASIL, 2004) previu em seu artigo 51 a possibilidade de as obrigações em geral serem garantidas por alienação fiduciária de bem imóvel, inclusive por terceiros. A jurisprudência tem admitido, também, uma aplicação bem mais ampla ao instituto, em relação a contratos bancários em geral, como se lê do julgado abaixo (BRASIL, 2014):

PROCESSO CIVIL. AÇÃO CAUTELAR. PLEITO LIMINAR DEFERIDO EM FAVOR DOS AGRAVADOS. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. EMPRÉSTIMO PARA CAPITAL DE GIRO. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE À INSTITUIÇÃO QUE CONCEDEU O EMPRÉSTIMO. ALEGADO DESVIRTUAMENTO DO INSTITUTO. INOCORRÊNCIA. POSSIBILIDADE DE CONTRATAR-SE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COMO GARANTIA DE CONTRATOS QUE NÃO DIGAM RESPEITO AO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. PREVISÃO NA PRÓPRIA LEI 9.514/97 E NA LEI 10.931/2004. RECURSO PROVIDO. "É lícita a contratação de alienação fiduciária de imóvel como garantia de contratos de empréstimo alheios ao sistema de financiamento imobiliário, como ocorre no contrato de empréstimo para capital de giro." (art. 22 da Lei 9.514/97 e art. 51 da Lei 10.931/2004).

Trata-se ainda de ato jurídico bilateral, em razão de envolver pelo menos duas declarações de vontades, a do fiduciante, por um lado, que transmite a propriedade do bem imóvel mas mantém a posse direta desse, e do fiduciário, por outro.

Em razão da previsão contida na Lei n. 10.931/2004 (BRASIL, 2004), o fiduciante não se confunde necessariamente com a pessoa do mutuário, no contrato principal de mútuo, pois a garantia imobiliária pode ser prestada por terceiro.

O fiduciante possui, consoante o art. 1.368-B do Código Civil (BRASIL, 200), direito real de aquisição, que possui expressão econômica e pode ser, na forma da lei processual civil (BRASIL, 2015), objeto de penhora (artigo 835, XII).

É ato jurídico *inter vivos*, pois destina-se à produção de efeitos durante a vida das partes, e formal, já que deve assumir necessariamente a forma escrita.

O artigo 24 da Lei n. 9.514/1997 (BRASIL, 1997) estabelece cláusulas obrigatórias que devem constar do instrumento do contrato garantido por alienação fiduciária de bem imóvel (ou, pelo menos, em termo de constituição de garantia apartado, vinculado ao instrumento principal): valor do principal da dívida; prazo e condições de reposição do empréstimo; taxas de juros e encargos incidentes; cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do bem dado em garantia e indicação do modo de aquisição; cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização do imóvel dado em garantia, por sua conta e risco; indicação, para efeitos de leilão, do valor do imóvel e critérios para revisão; cláusula que disponha sobre os procedimentos de consolidação da propriedade.

Além dessas, deve ser indicado no instrumento o prazo de carência após o qual o devedor inadimplente será intimado para purgar a mora, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor (artigo 26, §2º).

São cláusulas facultativas: ciência do devedor da possibilidade de cessão do crédito fiduciário pelo credor; cláusula de direito de cessão dos direitos do devedor mediante prévia e expressa anuência do credor; cláusula estabelecendo a obrigação de fornecimento pelo credor de termo de quitação ao devedor no prazo de 30 dias a contar da liquidação do débito, sob pena de multa; e prazo de carência do contrato.

Na ausência das cláusulas obrigatórias, tem-se por nulo o negócio jurídico da alienação fiduciária.

A constituição da garantia, entretanto, só estará completamente aperfeiçoada após o registro do título junto ao registro imobiliário, conforme previsão do artigo 1.245 do Código Civil (BRASIL, 2002). Assim, o negócio jurídico é causal, pois não se desvinculará da causa que lhe deu origem.

As normas consumeristas alcançam os contratos garantidos por alienação fiduciária de bem imóvel, entretanto, o entendimento jurisprudencial e de parte da doutrina é no sentido de que a Lei n. 9.514/1997 (BRASIL, 1997), como norma especial e posterior, sobrepõe-se às normas da Lei n. 8.078/1990 (BRASIL, 1990), naquilo que são incompatíveis:

considerando, assim, o conteúdo e a finalidade das normas em questão, cotejando-se as disposições do art. 27 da Lei nº 9.514/97 com as do art. 53 do CDC, pode-se concluir pela inaplicabilidade deste último à alienação fiduciária de imóveis, porque o regime especial dessa garantia já contempla a tutela do devedor, e o faz de maneira específica, com rigorosa adequação à estrutura e função dessa garantia e do contrato de mútuo, pelo qual o devedor deve restituir integralmente a quantia tomada por empréstimo, enquanto o art. 53 do CDC apenas enuncia um princípio geral ao qual o art. 27 da Lei nº 9.514/97 se adequa perfeitamente. (CHALHUB, 2006, p. 335).

Por fim, destaca-se que o contrato é caracterizado pela confiança, em razão de o credor receber o bem imóvel como garantia de outro negócio jurídico.

### **3 Consolidação da propriedade**

Uma vez constituída a garantia com o registro imobiliário, a alienação fiduciária se manterá pelo tempo do contrato principal, uma vez que a Lei n. 9514/1997 (BRASIL, 1997), em seu artigo 25, prevê que com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel.

O credor tem o prazo legal de trinta dias, a contar da data da liquidação da dívida, para fornecer ao fiduciante termo de quitação, o qual deverá ser levado também para anotação junto à matrícula imobiliária do bem dado em garantia. À vista do termo de quitação, o registrador anotará o cancelamento do registro da propriedade imobiliária, retirando o gravame do imóvel.

Ultrapassado o prazo legal sem a entrega do termo, fica já prevista em favor do fiduciante multa de meio por cento ao mês (ou fração) sobre o valor do contrato.

Entretanto, em caso de inadimplemento, surge para o fiduciário/mutuante o direito de promover os atos necessários para a consolidação da propriedade fiduciária em seu favor, que

nada mais é que o recebimento definitivo da coisa para o pagamento da dívida do contrato principal.

O contrato garantido por alienação fiduciária de bem imóvel, conforme anteriormente dito, tem de informar expressamente prazo de carência a ser observado pelo credor antes de promover a intimação do devedor em razão do inadimplemento dele.

Destaca Maury Rouède Bernardes que tal prazo, não fixado em lei, não deveria ser “tão curto que dificulte a movimentação do devedor em busca dos recursos financeiros necessários para quitar seu débito” e “nem tão longo que conduza a um acúmulo de parcelas cujo volume financeiro lhe impossibilite a retomada do caminho da adimplência” (BERNARDES, 2007). Assim, em tese o prazo razoável seria em torno de noventa dias.

Não é o caso de se discutir se o fiduciante em seu íntimo sabe ou não do atraso (que, pode, de fato, ser por ele desconhecido, já que, como dito, não há obrigação de o fiduciante ser o mutuário); a lei exige para a consolidação da propriedade que seja ele formalmente intimado. Trata-se, assim, de *mora ex persona*, prevista no parágrafo único do art. 397 do Código Civil (BRASIL, 2002), em contraposição à ideia de *mora ex re*, ou resultante do próprio fato da inexecução da obrigação.

Se superada a carência sem o adimplemento do débito, o credor requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis onde está a matrícula do bem dado em garantia que promova a intimação do fiduciante, a fim de que esse, no prazo de quinze dias, satisfaça a dívida vencida, acrescida dos valores que vierem a vencer até a data do efetivo pagamento, além de encargos contratuais, tributos e contribuições condominiais (artigo 26, §1º da Lei n. 9514/1997).

Na hipótese de não serem distintas pessoas o fiduciante e o mutuário, seria necessário a intimação de ambos? Uma vez que a lei prevê claramente a intimação do fiduciante, e ela não contém palavras inúteis, não parecer ser razoável a invalidação da intimação feita apenas na pessoa que está em risco de perder o bem dado em garantia, e que terá, em face do mutuário, direito de regresso para reaver a quantia que despendeu.

A forma de intimação do fiduciante será a da escolha do oficial de registro, que, entretanto, deverá garantir ter sido recebida por ele ou por procurador legalmente constituído. Assim, acaso a intimação não seja feita por oficial da serventia de registro ou de título e documentos, deverá pelo menos ser feita por correspondência com aviso de recebimento.

Para o credor, notadamente é mais vantajosa que a intimação seja feita por oficial de cartório, já que esse tem, na forma do art. 3º da Lei n. 8.935/1994 (BRASIL, 1994), fé pública, da qual não são dotados os funcionários dos Correios.

Na hipótese de o devedor, ou seu representante, não ser localizado por encontrar-se em local ignorado ou incerto, ou ainda inacessível, tal aspecto tem de ser certificado pelo oficial registrador; ficando então autorizada a intimação por edital.

Originalmente a norma não informava o que deveria ser feito no caso de o devedor ou seu representante, simplesmente ocultar-se. Assim, no Estado de Minas Gerais o Provimento de n. 260/2013, do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (MINAS GERAIS, 2013), no seu artigo 862, §1º remete a solução da questão à via judicial:

Art. 862...

§ 1º Caso o devedor fiduciante, seu representante legal ou o procurador regularmente constituído se oculte de forma a não se concretizar a intimação, o oficial de registro devolverá o título ao apresentante, fazendo constar essa circunstância de forma expressa na respectiva nota de devolução, a fim de que o credor fiduciário promova a notificação do fiduciante pela via judicial.

Entretanto, recentíssima alteração introduzida pela Lei n. 13.465/2017 (BRASIL, 2017), foi criada a figura da intimação por hora certa:

Art. 26. [...]

§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). § 3º-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o

§ 3º-B A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

Assim, a norma estadual certamente sofrerá alteração para possibilitar a intimação na via administrativa quando o devedor estiver buscando ocultar-se.

Formalizada a intimação e purgada a mora no prazo de quinze dias, pelo devedor ou fiduciante, o contrato convalesce. Os valores recebidos pelo oficial registrador devem ser entregues ao credor em até três dias, deduzidas as despesas com a intimação realizada.

Não ocorrendo o devedor ou o fiduciante ao pagamento, tal fato deverá ser certificado pelo oficial do cartório e esse promoverá, na matrícula imobiliária, a consolidação da propriedade em favor do credor, após o pagamento do imposto de transmissão *inter vivos* (se se tratar de alienação que recaia sobre bem enfitêutico, deve ser também comprovado o pagamento do laudêmio).

A lei não estabelece prazo certo a ser observado entre a certificação da falta de pagamento e a apresentação da prova de pagamento do imposto; no Estado de Minas Gerais, por força do contido no art. 865, § 2º do Provimento n. 260/2013 (MINAS GERAIS, 2013), em cento e vinte dias sem a comprovação do recolhimento do tributo haverá o arquivamento dos autos do procedimento administrativo; nessa hipótese, deverá o credor reiniciar todo o *iter* da lei para obter a consolidação da propriedade em seu favor.

Mauro Antônio Rocha aponta que o prazo de cento e vinte dias pode e deve ser aproveitado pelo credor para negociar, em posição de vantagem, o pagamento do débito no lugar da consolidação da propriedade (ROCHA, 2017), já que essa atrai ao credor diversos ônus, como a responsabilidade pelas obrigações *propter rem* (ou ambulatorias), como pagamento de condomínio de imposto predial urbano.

#### **4 Venda do imóvel**

A consolidação da propriedade não autoriza ao credor manter em seu patrimônio próprio o bem anteriormente dado em garantia. Busca-se, assim, impedir a adoção de medidas em desfavor do fiduciante que indiquem a intensão do credor de receber o bem, e não dinheiro, como pagamento da dívida.

Resta claro que o ordenamento jurídico brasileiro rejeita a ideia do pacto comissório, que é celebração de negócio jurídico que autorize o credor a apropriar-se da coisa dada em garantia, em caso de inadimplência do devedor. Nesse sentido, o artigo 1.428 do Código Civil é claro ao dizer que “é nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento” (BRASIL, 2002).

A venda do bem cuja propriedade foi consolidada não pode ser feita por meio particular, mas em público leilão, e no prazo de trinta dias. No primeiro leilão o valor mínimo do lance é o de avaliação do imóvel pois

o rito proposto pela Lei nº 9.514/1997 para a alienação do bem imóvel objeto de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário por meio de leilão público visa proporcionar a recuperação de recursos em montante suficiente para a reposição integral do valor devido com os respectivos encargos, mas, também, reembolsar, total ou parcialmente, os efetivos dispêndios financeiros do devedor mediante a devolução do excesso eventualmente apurado. Outrossim, a opção pela alienação do imóvel no ambiente supostamente controlado do leilão público, capaz de conferir publicidade à intenção de venda e generalizar a participação e licitação de compra, demonstra a preocupação do legislador em dar transparência à transação e proteger os interesses do devedor. (ROCHA, 2017).

Se não houve o comparecimento de licitante, ou não houver lance em valor igual ao da avaliação, deverá ser realizado novo leilão, em quinze dias. Nesse, o valor mínimo do lance deverá ser igual ao valor da dívida, com o acréscimo de despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais (artigo 27, § 2º da Lei n. 9.514/1997).

Se houver venda do imóvel em um dos públicos leilões, e o valor recebido pelo credor exceder ao valor da dívida acrescido das despesas, deverá esse em cinco dias entregar ao devedor o denominado “sobejo”, o qual compreende o valor de indenização das benfeitorias realizadas no imóvel.

Daí a importância de o contrato prever necessariamente o valor do imóvel para fins de leilão e também as formas de revisão desse valor, impedindo, assim, que o bem dado em garantia tenha sua avaliação depreciada e o fiduciante que tenha realizado benfeitoria úteis e necessárias venha a ser severamente prejudicado com a consolidação da propriedade e posterior alienação.

Mas mesmo que não exista lance vencedor no segundo leilão, o credor, em cinco dias, deverá conferir ao devedor termo de quitação da dívida.

Tal previsão pode trazer prejuízos àqueles que recebem em alienação fiduciária bem imóvel para garantia de mútuo não vinculado a operações habitacionais: mesmo se a coisa tiver valor menor que o da dívida, haverá a quitação do débito após o segundo leilão.

É por tal razão que um imóvel não é admitido, nesses casos, como única garantia (ainda que os direitos reais tenham preferência sobre vários outros créditos). Além disso, já há precedente no Superior Tribunal de Justiça (STJ), correspondente ao Agravo em Recurso Especial n. 818.237/SP (BRASIL, 2016) no sentido de que se o bem alienado garante apenas parte da dívida, é possível ao credor usar dos meios visando à satisfação integral da obrigação.

Acaso não haja a venda em público leilão, o imóvel cuja propriedade foi consolidada se integrará em definitivo ao patrimônio do credor.

Entretanto, para as instituições financeiras permanece a necessidade de venda desse bem, na forma das regras emanadas pelo Conselho Monetário Nacional, em razão de ser limitado o percentual máximo de ativos permanentes em seu patrimônio.

Ao contrário do que foi mencionado para o pacto comissório, não há, em tese, vedação para que o fiduciante e o fiduciário celebrem o pacto marciano, que consiste na permissão para que o credor adquira o bem dado em garantia, condicionada à avaliação do seu valor de mercado de forma independente por um terceiro à época do vencimento da dívida garantida; nesse caso, o credor realiza o pagamento da diferença entre o valor de avaliação e o saldo devedor.

O ordenamento brasileiro não prevê claramente esse pacto, entretanto, o artigo 26, § 8º da Lei n. 9.514/1997 admite que “o fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida” (BRASIL, 1997), evitando-se a alienação do imóvel em público leilão.

A questão foi objeto de discussão na VII Jornada de Direito Civil, realizada pelo Conselho da Justiça Federal, em Brasília, em setembro de 2015, tendo sido afirmado que a vedação ao pacto comissório não afasta a possibilidade de as partes celebrarem o chamado pacto Marciano, pois o problema não estaria exatamente na possibilidade de o credor se apropriar direta e permanentemente do bem como mecanismo de satisfação da dívida, mas na forma pela qual seu valor é fixado para efeito da apropriação (TEPEDINO e GONÇALVES, 2016).

## **5 Extensão do prazo de purga da mora por interpretação jurisprudencial**

Conquanto a Lei n. 9514/1997 (BRASIL, 1997) tenha informado que o prazo para a purga da mora pelo devedor corresponda àquele de quinze dias informado na intimação a ele direcionada, o entendimento jurisprudencial, especialmente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem apontado que ele pode ser estendido até a data de realização do primeiro leilão.

Tal entendimento foi inicialmente informado no julgamento do Recurso Especial n. 1.433.031/DF (BRASIL, 2014), tendo sido afirmado que a mora pode ser purgada até a assinatura do auto de arrematação:



HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA. DATA LIMITE. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 26, § 1º, E 39, II, DA LEI Nº 9.514/97; 34 DO DL Nº 70/66; E 620 DO CPC.

1. Ação ajuizada em 01.06.2011. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 07.02.2014.
2. Recurso especial em que se discute até que momento o mutuário pode efetuar a purgação da mora nos financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro Imobiliário.
3. Constitui regra basilar de hermenêutica jurídica que, onde o legislador não distingue, não cabe ao intérprete fazê-lo, sobretudo quando resultar em exegese que limita o exercício de direitos, se postando contrariamente ao espírito da própria norma interpretada.
4. Havendo previsão legal de aplicação do art. 34 do DL nº 70/99 à Lei nº 9.514/97 e não dispondo esta sobre a data limite para purgação da mora do mutuário, conclui-se pela incidência irrestrita daquele dispositivo legal aos contratos celebrados com base na Lei nº 9.514/97, admitindo-se a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.
5. Como a Lei nº 9.514/97 promove o financiamento imobiliário, ou seja, objetiva a consecução do direito social e constitucional à moradia, a interpretação que melhor reflete o espírito da norma é aquela que, sem impor prejuízo à satisfação do crédito do agente financeiro, maximiza as chances de o imóvel permanecer com o mutuário, em respeito, inclusive, ao princípio da menor onerosidade contido no art. 620 do CPC, que assegura seja a execução realizada pelo modo menos gravoso ao devedor.
6. Considerando que a purgação pressupõe o pagamento integral do débito, inclusive dos encargos legais e contratuais, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, sua concretização antes da assinatura do auto de arrematação não induz nenhum prejuízo ao credor. Em contrapartida, assegura ao mutuário, enquanto não perfectibilizada a arrematação, o direito de recuperar o imóvel financiado, cumprindo, assim, com os desígnios e anseios não apenas da Lei nº 9.514/97, mas do nosso ordenamento jurídico como um todo, em especial da Constituição Federal.
7. Recurso especial provido.

O entendimento manifestado pelo tribunal é o de que os ditames do Decreto-Lei n. 70/1966 (BRASIL, 1966) integram o texto da Lei n. 9.514/1997 (BRASIL, 1997) no ponto em que essa é omissa, qual seja, na fixação da data limite para a purgação da mora pelo devedor (embora, na verdade, já se tenha informado que a norma estabelece que o limite é de quinze dias a contar da intimação do fiduciante).

Como a realização dos leilões é posterior à data da consolidação da propriedade, tem-se que o entendimento jurisprudencial importa na admissão de que a purga da mora seja realizada mesmo após aquela. A decisão mencionada não aborda questões decorrentes da purga tardia da mora: a necessidade de nova anotação na matrícula imobiliária do bem dado em garantia, cancelando a anotação de consolidação da propriedade; a devolução do tributo anteriormente pago pelo contribuinte, para poder requerer a consolidação da propriedade; ressarcimento de eventuais prejuízos àqueles que desejarem participar dos públicos leilões; extinção da ação de

reintegração de posse movida pelo antigo fiduciário (uma vez que esse pode propô-la logo após a averbação da consolidação da propriedade em seu nome, não dependendo da realização do leilão previsto no art. 27 da Lei n. 9.515/97).

O julgado também não considerou que o Decreto-Lei n. 70/1966 (BRASIL, 1966), que regula a execução extrajudicial de garantia hipotecária, aborda apenas operações de financiamento habitacional, enquanto a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel pode ser dada em operações de crédito com objeto comercial também.

Assim, percebe-se que a decisão, apesar de promover a proteção dos direitos dos mutuários, que terão mais tempo para conseguir a purgação da mora, traz diversos outros pontos que colocam em risco a segurança jurídica para aqueles que pretendam adquirir em público leilão imóvel que foi objeto de alienação fiduciária.

Melhim Chalhub destaca que a decisão do STJ é incompatível com o regime jurídico da garantia fiduciária especialmente “porque há na Lei 9.514/1997, sim, regra específica que fixa o prazo para purgação da mora (§ 1º do art. 26 e § 2º do art. 26-A), não havendo, portanto, lacuna que pudesse justificar o recurso à analogia”. (CHALHUB, 2017).

Para trazer pacificação sobre essas questões, a Lei n. 9.514/1997 (BRASIL, 1997) foi alterada, com a introdução de novos parágrafos ao artigo 27 da norma, os quais preveem:

- a) O credor tem o dever de promover a intimação do devedor das datas e horários de realização dos públicos leilões, por correspondência (inclusive eletrônica), a fim de que essa possa, querendo, deles participar;
- b) é assegurada ao devedor, até a data de realização do segundo leilão, preferência na aquisição do imóvel.

Espera-se que tais alterações possam colocar fim às controvérsias advindas das decisões jurisprudenciais que trouxeram em seu bojo o entendimento do STJ (CHALHUB, 2017).

Além disso, revela-se louvável que o legislador, ao modificar a norma, tenha dado a solução para as controvérsias sem que haja a necessidade de se buscar as respostas em outro diploma legal.

## **Conclusão**

A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei n. 9514/1997 (BRASIL, 1997), revela-se como um meio apto para fomentar a realização de operações de crédito, em razão da segurança que ela traz para a realização do negócio jurídico de mútuo.

Por ela o fiduciante transmite ao fiduciário com o escopo de garantia, propriedade resolúvel de coisa imóvel. Trata-se de negócio jurídico oneroso, acessório, bilateral, *inter vivos*, formal, causal e caracterizado pela confiança; sua origem remota aos negócios fiduciários, conforme regramento previsto no direito romano, germânico e inglês.

A lei autoriza ao credor, na hipótese de inadimplemento do contrato de mútuo garantido, a adoção de providência extrajudicial para a consolidação da propriedade imobiliária em seu favor. Assim, após ultrapassado o prazo contratual de carência, o fiduciante é intimado, pelo oficial de cartório de registro imobiliário no qual está a matrícula do imóvel dado em garantia, para purgar a mora.

Caso não haja o pagamento, consolida-se a propriedade em favor do credor, e o bem é alienado em públicos leilões.

Recente alteração legislativa incorporou em parte entendimento jurisprudencial, prevendo em favor do devedor preferência para a aquisição do imóvel até a data de realização do segundo leilão.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Negócio fiduciário**. In Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, volume 11. Disponível em <<https://www.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/view/648/613>>. Acesso em 12 jul. 2017.

BERNARDES, Maury Rouède. **A Eficácia do Prazo de Carência na Alienação Fiduciária**. Disponível em <<http://www.ademi.org.br/download/MauryBernardes.pdf>>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. Lei n. 4.380, 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 <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4380.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm)>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. Lei n. 4.728, de 14 de julho de 1965. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4728.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4728.htm)>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. 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 <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del0070-66.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0070-66.htm)>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. 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 <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1965-1988/Del0911.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0911.htm)>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm)>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. 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](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm)>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nos. 1 a 6/94, pelas Emendas nos. 1/92 a 92/2016 e pelo Decreto Legislativo nº 186/2008. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. 496 p.

BRASIL. Lei n. 8.078, 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm)>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. Lei n. 10.931, 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, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no 4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm)>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. Lei n. 13.105, 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. 13.465, de 11 jul. 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979,

10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em <<http://legis.senado.leg.br/legislacao/ListaTextoSigen.action?norma=17723904&id=17723909&idBinario=17723913&mime=application/rtf>>. Acesso em 12 jul. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.433.031. Recorrente: Fernando Siracusa Vianna Coelho e outro. Recorrido: Caixa Econômica Federal. Relator: Ministra Nancy Andrighi. Julgamento em 03 jun. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo em Recurso Especial n. 818.237. Agravante: Pheboplastic Indústria, Importadora e Exportadora S/A. Agravado: Banco Santander Brasil S/A. Decisão monocrática: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Diário de Justiça de 02 fev. 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. Agravo de Instrumento n. 1.163.246-9. Agravante: Banco Bradesco S/A. Agravado: Abílio Araújo Coelho e outros. Relator: Juiz Espedito Reis do Amaral. Londrina, 25 de setembro de 2014. Diário de Justiça n. 1.421, 25 set. 2014.

CHALHUB, Melhim Namem. **Limites da prerrogativa da purgação da mora em operações de crédito garantidas por propriedade fiduciária de bens imóveis**. Disponível em <<https://cartorios.org/2017/07/02/alienacao-fiduciaria-purgacao-de-mora/>>. Acesso em 12 jul. 2017.

CHALHUB, Melhim Namem. **Negócio Fiduciário**. 3ª edição. Rio de Janeiro: Renovar. 2006.

FIUZA, César. **Direito Civil Curso Completo**. 2ª edição. Belo Horizonte: Revista dos Tribunais, 1999.

MACHADO, Sylvio Marcondes. **Financiamento direto com alienação fiduciária em garantia**. In Revista de Direito da Universidade de São Paulo. Disponível em <<http://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/viewFile/66793/69403>>. Acesso em 12 jul. 2017.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Provimento n. 260/CGJ/2013. Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de

Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Disponível em <  
<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>>. Acesso em 12 jul. 2017.

ROCHA, Mauro Antônio. **Como aproveitar o prazo de consolidação da propriedade na alienação fiduciária para a venda em leilão do imóvel retomado**. Disponível em <  
<http://www.portaldori.com.br/2017/02/09/artigo-como-aproveitar-o-prazo-de-consolidacao-da-propriedade-na-alienacao-fiduciaria-para-a-venda-em-leilao-do-imovel-retomado-por-mauro-antonio-rocha/>>. Acesso em 12 jul. 2017.

TEPEDINO, Gustavo; GONÇALVES, Marcos Alberto Rocha. **Lições da VII Jornada de Direito Civil: tendências do direito das coisas**. Disponível em <  
<http://www.conjur.com.br/2016-fev-08/direito-civil-atual-licoes-vii-jornada-direito-civil-tendencias-direito-coisas>>. Acesso em 12 jul. 2017.