

**XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO
CONPEDI BUENOS AIRES –
ARGENTINA**

**DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
SUSTENTÁVEL, GLOBALIZAÇÃO E
TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E
ECONÔMICA III**

LUIZ ERNANI BONESSO DE ARAUJO

RODRIGO RÓGER SALDANHA

FABIO FERNANDES NEVES BENFATTI

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

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

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

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

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

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

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

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

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Comunicação:

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

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

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

Relações Internacionais para o Continente Americano:

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

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

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

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

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

Eventos:

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

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

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

D597

Desenvolvimento Econômico Sustentável, Globalização e Transformações na Ordem social e Econômica III [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Luiz Ernani Bonesso de Araujo; Rodrigo Róger Saldanha; Fabio Fernandes Neves Benfatti. – Florianópolis: CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-757-1

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Derecho, Democracia, Desarrollo y Integración

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Desenvolvimento Econômico. 3. Globalização. XII Encontro Internacional do CONPEDI Buenos Aires – Argentina (2: 2023 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI BUENOS AIRES – ARGENTINA

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL, GLOBALIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E ECONÔMICA III

Apresentação

Apresentação

É com grande satisfação que apresentamos os artigos apresentados no Grupo de Trabalho DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL, GLOBALIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E ECONÔMICA III, que teve seus trabalhos no XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI, ARGENTINA – BUENOS AIRES nos dias 12, 13 e 14 de outubro de 2023, com o tema: DIREITO, DEMOCRACIA, DESENVOLVIMENTO E INTEGRAÇÃO.

No artigo MECANISMOS LEGAIS DE SUPORTE DA INOVAÇÃO DISRUPTIVA: EXEMPLOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE DESENVOLVIMENTO NA AMÉRICA LATINA, os autores Cildo Giolo Junior , Fabio Fernandes Neves Benfatti , José Sérgio Saraiva, destacaram os mecanismos legais existentes nos países da América Latina para verificar a possibilidade de crescimento baseado em inovação disruptiva. Utilizou-se o método dedutivo, partindo de um arcabouço teórico sobre ondas longas e inovação disruptiva, com base nos trabalhos seminais de Schumpeter e Christensen, para investigar sua aplicação ao contexto latino-americano. Através de pesquisa bibliográfica e análise documental de indicadores de inovação, constatou-se que, apesar de algum progresso nas áreas de Pesquisa, Desenvolvimento e Tecnologia, barreiras sistêmicas seguem limitando a difusão ampla de inovações disruptivas na região. Ao mesmo tempo, a pesquisa encontrou bons exemplos de mecanismos legais para apoiar a inovação em países como Chile, Colômbia, México e Brasil. O desafio é escalar e integrar essas experiências bem-sucedidas, consolidando sistemas nacionais robustos de inovação. Abre-se também uma janela de oportunidade diante de tecnologias potencialmente disruptivas como inteligência artificial e biotecnologia. Contudo, para aproveitar essa chance, são necessárias políticas públicas proativas e abrangentes para construir capacitações em recursos humanos e infraestrutura, eliminar assimetrias tecnológicas históricas, fomentar ambientes empreendedores e disseminar as novas tecnologias. Portanto, embora obstáculos significativos persistam, o potencial para a América Latina finalmente protagonizar um novo ciclo longo de

prosperidade econômica movido por inovação disruptiva é factível, desde que apoiado por estratégias coordenadas de longo prazo para alavancar saltos em capacitações produtivas, competitividade e inclusão social.

No artigo A PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E POLÍTICAS PÚBLICAS MUNICIPAIS VOLTADAS AOS RESÍDUOS SÓLIDOS DO SERVIÇO DE ALIMENTAÇÃO, os autores Isadora Raddatz Tonetto , Jerônimo Siqueira Tybusch , Amanda Costabeber Guerino, apresentaram uma discussão sobre o gerenciamento dos resíduos sólidos no serviço de alimentação, através da implantação de Políticas Públicas Municipais como impulsionador do desenvolvimento sustentável nos municípios do Brasil, a partir da Lei 12.305/2010. Tendo como problemática de pesquisa verificar: quais os limites e possibilidades de se alcançar o desenvolvimento sustentável nos municípios do Brasil, a partir da implementação de políticas públicas municipais voltadas ao gerenciamento dos resíduos sólidos no serviço de alimentação? A metodologia escolhida para viabilizar este estudo obedece ao quadrinômio: teoria de base, abordagem sistêmico-complexa, o procedimento escolhido será a pesquisa bibliográfica e pesquisa documental e técnica se dará pela elaboração de resumos dos autores e fichamentos da doutrina essencial ao estudo. Tendo como conclusão que somente com a criação de políticas públicas municipais de gerenciamento de resíduos do serviço de alimentação, as empresas do segmento poderão se tornar sustentáveis impactando a realidade local, conseqüentemente a sustentabilidade multidimensional.

No artigo A PROTEÇÃO AMBIENTAL E O LIVRE COMÉRCIO: UMA ANÁLISE JURÍDICA DO ARTIGO XX GATT/OMC E DO REGULAMENTO (EU) 2023/1115, os autores Caroline Lima Ferraz , Rhêmora Ferreira da Silva Urzêda , Luís Felipe Perdigão De Castro, destacaram que a partir de conferências multilaterais sobre meio ambiente, a Organização Mundial do Comércio (OMC) intensificou sua participação nos debates sobre o comércio limpo e desenvolvimento sustentável. O presente trabalho tem como objetivo discutir com base em pesquisa bibliográfica especializada, as principais regras do artigo XX do Tratado da OMC além de apresentar alguns aspectos relevantes sobre o novo regulamento (UE) 2023/1115 do Parlamento Europeu. Comércio e meio ambiente possuem naturezas e interesses diversos, contudo, o artigo XX do Tratado da OMC se mostra como um mecanismo de convergência de aplicabilidade, permitindo que os Estados, excepcionalmente, criem barreiras comerciais a produtos que coloquem em risco a proteção e conservação dos recursos naturais esgotáveis. As reflexões apontam que o referido dispositivo é importante para um contexto e esforço global de normas e padrões ambientais, mas que devem ser (re) pensados para além de um entrave ao livre comércio. Percebe-se avanços nas discussões entre os atores sociais envolvidos no cumprimento dos termos do regulamento (EU) 2023

/1115, intensificando a percepção das barreiras jurídicas para a implementação de práticas econômicas sustentáveis na ordem econômica internacional.

No artigo A "INTERNET DAS COISAS" E AS MEGATENDÊNCIAS NO DESCOMPASSO SOCIOECONÔMICO BRASILEIRO, os autores Ainna Vilares Ramos, apresentaram que a rápida transformação trazida pela IA exige uma abordagem estruturada para maximizar seus benefícios e minimizar os riscos. No âmbito educacional, a falta de regulamentação pode levar a tentativas de contornar as obrigações curriculares por meio da IA, prejudicando a formação do pensamento crítico e a aquisição legítima de conhecimento. Da mesma forma, no mercado de trabalho, a automação impulsionada pela IA pode intensificar o desemprego e aprofundar desigualdades. A regulamentação se torna um alicerce essencial para garantir a implementação ética da IA equilibrando suas vantagens com preocupações legítimas. Para a realização do estudo foi necessária a utilização do método científico dialético, com o propósito de fomentar um debate teórico embasado no pensamento crítico. Com foco qualitativo, o propósito foi analisar as vastas informações disponíveis sobre os impactos da inovação. Para tal, a pesquisa empregou uma abordagem de revisão bibliográfica e documental, alicerçada em fundamentos sociológicos, análise da Inteligência Artificial, influência da inovação no mercado de trabalho e aprofundamento das desigualdades sociais. Embora a regulamentação deva estimular a inovação, é necessário encontrar um equilíbrio entre flexibilidade e proteção contra abusos. Essa harmonia é fundamental para um futuro onde a IA contribua para o desenvolvimento humano e econômico, ao invés de ampliar disparidades. Para enfrentar esses desafios, investimentos em políticas públicas e educacionais devem ser direcionados para formar profissionais preparados e preparar estudantes para um cenário de IA. A regulamentação também deve permitir a flexibilidade para a inovação, ao mesmo tempo em que protege contra abusos e usos inadequados.

No artigo DIREITO DE REPARAR: COMO HARMONIZAR AS RELAÇÕES DE FORNECEDORES E CONSUMIDORES DE BENS E PRODUTOS DE ALTA TECNOLOGIA?, os autores André Luis Mota Novakoski , Samyra Haydêe Dal Farra Napolini., destacaram a análise da dinâmica de distribuição de produtos eletrônicos e com tecnologia embarcada no contexto da Sociedade da Informação e a dificuldade que tem sido enfrentada por usuários e consumidores em um ambiente de obsolescência programada e de progressiva restrição tanto técnica, quanto econômica à possibilidade de reparo de itens defeituosos. Exame de decisões judiciais que analisaram, direta ou lateralmente, o problema do direito de reparo de produtos tecnológicos.

No artigo ORÇAMENTO PÚBLICO EM SAÚDE: TEORIA E PRÁTICA DO PRINCÍPIO DA NÃO VINCULAÇÃO E ANÁLISE DO ORÇAMENTO IMPOSITIVO BRASILEIRO, os autores Carolina Esteves Silva , Raphael Vieira da Fonseca Rocha , Lucas Baffi Ferreira Pinto, pontuaram que a Constituição de 1988, gênese do Estado Democrático de Direito, prevê regramentos básicos acerca das Finanças Públicas. Ao passo que o texto constitucional inseriu um escopo de artigos sobre o manejo da tributação e do orçamento no Título VI, igualmente pressupôs princípios constitucionais de aplicação financeira, tais como o Princípio da Não Vinculação, consagrado no inciso IV, do art. 167. Outrossim, somente as premissas constitucionais não foram suficientes para preencher as lacunas hermenêuticas no Direito Orçamentário. Por sua vez, as interpretações e correntes divergentes acerca da execução das leis orçamentárias, bem como no que se refere ao Princípio da Não Vinculação, trazem à baila uma necessidade de delimitar a extensão e alcance principiológicos da vinculação orçamentária. a aplicabilidade da exceção do Princípio da Não Vinculação do Orçamento Público em saúde, de modo que esta excepcionalidade respingue nos conceitos jurídicos e gerais do orçamento brasileiro, enquanto instrumento normativo dotado de execução formal e natureza autorizativa.

No artigo A DEMOCRACIA ECONÔMICA DO ARTIGO 170 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL: ANALISANDO A EFICÁCIA MATERIAL DA ORDEM ECONÔMICA, os autores Marilda Tregues De Souza Sabbatine, justificaram que a Ordem Econômica do Brasil, prevista no constituição, apresenta uma questão social e tem como promover a inclusão com base no princípio da Dignidade da Pessoa Humana. ante a relevância da discussão da economia nos tempos atuais, se ela é democrática o suficiente para atingir todas as esferas sociais, visando garantir a dignidade de toda pessoa humana. Á guisa da conclusão, verificou-se que a democracia da ordem econômica do artigo 170 CF, é, formal, entregando menos do que promete. A constituição foi promulgada em um momento histórico cujo pós-militarismo ainda era experimentado socialmente, o que retumbou em grande preocupação com a democracia. Por fim, embora ainda em voga a Ordem Democrática Constitucional; manter, apenas previsão da democratização não é suficiente, sendo necessária, sobretudo a possibilidade de aplicação imediata e eficaz, para que ela seja, de fato, consolidada, o que foi sinalizado pela possível adoção da democracia deliberativa, permitindo aos cidadãos participação ativa nas decisões do Estado.

CRÉDITO RURAL, SUSTENTABILIDADE E TECNOLOGIA COMO MEIOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO-SOCIAL NO CAMPO. Alex Sandro Alves , Eduardo Augusto do Rosário Contani , Marcelo Barros Mendes. Análise do crédito agrário e a sua importância para aplicação da tecnologia no desenvolvimento econômico-social rural. Adotou-se o procedimento bibliográfico, método dedutivo e abordagem qualitativa.

Verificou-se a necessidade de se enfatizar os princípios da sustentabilidade e da função social, como objeto de preservação e conservação do meio ambiente e do bem-estar da família camponesa.

No artigo CONSTITUIÇÃO ECONÔMICA E POLÍTICA URBANA: O PAPEL DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS NA ORDEM ECONÔMICA BRASILEIRA DE 1988, os autores Natan Pinheiro de Araújo Filho , Giovani Clark , Samuel Pontes Do Nascimento, apresentam que as Operações Urbanas Consorciadas são um dos instrumentos da política urbana regulamentados pela Lei nº 10.257/2001 e visam transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental na área de sua aplicação. Para realização das finalidades previstas para o instrumento, a Lei autoriza a formalização de parcerias entre o poder público local e o setor privado. No entanto, estudos apontam que em áreas onde essas operações foram implementadas constatou-se impactos socioeconômicos negativos, como marginalização, gentrificação e exclusão socioespacial da população mais vulnerável, contradizendo os propósitos originais do instrumento. Isso levanta questionamentos sobre sua natureza e sobre o seu alinhamento com a Ordem Econômica Constitucional de 1988, suscitando debate se ele constitui uma ferramenta das políticas econômicas neoliberais em prol do capital. Buscou-se identificar neste trabalho a relação entre as Operações Urbanas Consorciadas e a Ordem Econômica Constitucional brasileira de 1988, bem como sua pertinência aos comandos constitucionais vigentes, à luz da ideologia constitucionalmente adotada e no contexto do pluralismo produtivo.

No artigo ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL E ATOS EM MEIO ELETRÔNICO COMO EFETIVAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL, os autores Fernanda Lemos Zanatta , Fabio Fernandes Neves Benfatti , Raquel da Silva Neves Benfatti, destacaram que utilização da alienação fiduciária de bem imóvel como garantia de obrigação pecuniária, examina o procedimento de execução extrajudicial em caso de inadimplemento, bem como os atos que podem ser praticados em meio eletrônico. O pacto adjeto de alienação fiduciária e a constituição da propriedade fiduciária mediante o seu registro na matrícula do imóvel, segrega patrimônio para garantir o cumprimento da obrigação principal, constituindo patrimônio de afetação para quitação da dívida, facilitando a concessão de crédito imobiliário e alcançando finalidades econômica e social. O objetivo geral é demonstrar a alienação fiduciária de bem imóvel como garantia viável para obrigações pecuniárias, as vantagens na sua utilização e a importância da alienação fiduciária para o desenvolvimento e crescimento da economia. Como objetivo específico pretende-se examinar o procedimento extrajudicial de execução na hipótese de inadimplemento da obrigação principal, investigando os atos que podem ser praticados em meio eletrônico. Como resultado, além da identificação dos atos eletrônicos que podem ser associados,

conclui-se que a alienação fiduciária agrega valor para a busca de um desenvolvimento baseado na formação do crescimento econômico, fomentando a economia. A metodologia utilizada é a dedutiva, partindo de premissas gerais para específicas. Para tanto, será estudada a alienação fiduciária de bem imóvel com análise acerca dos atos que podem ser praticados em meio eletrônico.

No artigo ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND CORPORATE GOVERNANCE (ESG): A AUTOMAÇÃO ALGORÍTMICA NA ANÁLISE CORPORATIVA E OS IMPACTOS JURÍDICOS NO BRASIL, os autores Yuri Nathan da Costa Lannes , Luan Berci , Júlia Mesquita Ferreira, justificaram que a automação algorítmica se apresenta na análise corporativa de Environmental Social and Corporate Governance e quais são os possíveis impactos no âmbito jurídico e nas políticas públicas no Brasil. Objetiva-se com o trabalho fazer uma compreender a dinâmica de funcionamento da automação algorítmica e as possibilidades e desafios que ela apresenta no desenvolvimento do ESG. A transparência e a confiabilidade dos dados, não pode ser comprometida ao longo do uso das técnicas de machine learning, deep learning e web scraping. Assim, o Direito por ser uma ciência social aplicada, precisa adaptar-se frente à evolução tecnológica e adequar-se aos novos desafios, para que desse modo, alcance um desenvolvimento sustentável, amparado em princípios éticos.

No artigo A EDUCAÇÃO DIGITAL DOS HIPERVULNERÁVEIS COMO FORMA DE EVITAR GOLPES E FRAUDES NAS RELAÇÕES DE CONSUMO, o autor Rogerio da Silva, apresenta sobre a necessidade de implantar políticas de educação para o consumo voltadas à inserção digital, buscando capacitar os hipervulneráveis para a compreensão e a utilização das modernas tecnologias da informação e comunicação. Trata das espécies de vulnerabilidade, avança na compreensão dos hipervulneráveis, apresenta dados da pesquisa da Febraban e conclui para o necessário esforço de unir poder público, sociedade civil e órgãos de defesa do consumidor. Somente o esforço conjunto e permanente, através de políticas públicas destinadas à população com 60 anos ou mais, será capaz de evitar a exclusão desse público do mercado de consumo e do convívio social.

No artigo A ÉTICA DA RESPONSABILIDADE COMO REMÉDIO PARA A DOR ESG DO GREENWASHING EMPRESARIAL, os autores Daniela Regina Pellin , Rafael Fritsch De Souza, destacam que a análise sobre a existência de maturidade organizacional para incorporação das práticas de ESG (Environmental, Social and Governance), ou se estamos apenas seguindo uma tendência do estágio evolutivo das práticas de responsabilidade social empresarial constituídas a partir da década de 50 do século passado. Como objeto de pesquisa, tem como problemática, nesta fase de sua narrativa, o greenwashing empresarial.

Para isso, o problema pode ser identificado a partir da seguinte pergunta: como contribuir com a maturidade empresarial em ESG? A hipótese reside na ética da responsabilidade empresarial como fio condutor desse sistema jurídico e de gestão. A cultura organizacional brasileira da oportunidade foi construída ao longo da história do país e resiste à ética da responsabilidade, impedindo a implementação adequada da cultura da ESG nas organizações empresariais nacionais.

No artigo ANÁLISE ECONÔMICA DA REGULAMENTAÇÃO DOS ATIVOS VIRTUAIS PELA LEI N. 14.478/22, os autores Rodrigo Cavalcanti , Diego Alves Bezerra, apresentam o aumento das transações financeiras com ativos virtuais levanta a questão da intervenção do Estado na economia para regular e fiscalizar a prestação desses serviços. A Lei n. 14.478 /2022 reconhece a necessidade de regulamentação desse mercado e atribui ao Banco Central do Brasil a competência para autorizar o funcionamento das instituições envolvidas, além de criar tipos penais relacionados às transações com ativos virtuais e aumentar as penas para a lavagem de capitais nesse contexto. A norma também estabelece um cadastro nacional de pessoas expostas para reforçar a fiscalização dessas atividades criminosas. No entanto, ao remeter ao Poder Executivo a responsabilidade de emitir um ato regulatório para definir tais procedimentos, a legislação acaba sendo parcialmente ineficaz em alcançar plenamente seu propósito de regulamentar de forma abrangente e eficiente o mercado de ativos virtuais. Diante de tal cenário é que, ao final do presente trabalho, chega-se à conclusão de que se torna crucial que o Poder Executivo atue prontamente para preencher as lacunas existentes no ordenamento jurídico a respeito da regulamentação dos ativos virtuais no Brasil. Contudo, tal regulamentação só será realmente eficaz se for sólida e apta a assegurar o equilíbrio do mercado e a proteção dos interesses públicos.

No artigo A INDICAÇÃO GEOGRÁFICA COMO FERRAMENTA ACESSÍVEL AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL DO MERCOSUL, a autora Veronica Lagassi desta que o mercado comum do Sul (MERCOSUL) foi criado em 1991 por intermédio do Tratado de Assunção, tendo como principal objetivo promover o desenvolvimento econômico em relação aos países que compõem à América do Sul, muito embora até hoje a maioria desses países não faça parte como país membro. O presente trabalho direcionou sua pesquisa para analisar dados e verificar o que deve ser realizado no período pós Pandemia da Covid-19 para que este bloco econômico siga o seu curso ao desenvolvimento econômico sustentável. Verificou-se que o ponto em comum entre os países que compõem tal bloco é o setor da agricultura e por conseguinte, o comércio de alimentos é o elo comum e que precisa ser impulsionamento por ser um dos segmentos que mais sofrem barreiras para ingresso em outros países, principalmente na União Europeia. Portanto, o que se propõe aqui é buscar caminhos para o rompimento dessas barreiras comerciais ante ao

auxílio de mecanismos há tempos conhecido, porém a certo modo relegado por esses países. Um desses mecanismos é, sem dúvida alguma, as indicações geográficas, mas há urgência para que se tomem medidas para a uniformização de sua regulamentação. Este é o escopo do presente trabalho, apresentar as indicações geográficas como elemento imprescindível ao alcance do desenvolvimento econômico sustentável.

No artigo O MODELO DE FINANCIAMENTO PRIVADO DA SAÚDE NO BRASIL: TEMOS SAÚDE SUPLEMENTAR? o autor Bruno Miguel Drude, informa que no sistema normativo brasileiro, a atividade econômica dos planos de saúde e seguros saúde recebe o nomen iuris “saúde suplementar”. Nem a legislação e nem a regulamentação estabelecem um conceito objetivo ou definição do que é saúde suplementar. Firme, no entanto, que saúde suplementar identifica um modelo de financiamento privado da saúde, no contexto de um determinado sistema de saúde. Isso faz com que a saúde suplementar possua um conteúdo conceitual mais ou menos uniforme nos sistemas de saúde que possuem financiamento híbrido (público e privado). A partir da média conceitual verificada, o presente artigo constata que não seria possível denominar o modelo de financiamento privado brasileiro pelo nomen iuris “saúde suplementar”, passando a questionar a sinceridade do sistema normativo e suas consequências. Demonstrando-se a inadequação conceitual do instituto investigado no âmbito do sistema normativo pátrio, a partir de pesquisa bibliográfica, através da qual desenvolve-se comparação de diversos modelos encontrados em sistemas de saúde ocidentais.

No artigo O JARDIM E A PRACA: O CAOS E O ENTRELACE DOS PODERES NA BUSCA PELO DESENVOLVIMENTO ECONOMICO SUSTENTAVEL E SUBSTANCIAL, os autores Wellington Henrique Rocha de Lima , Jussara Suzi Assis Borges Nasser Ferreira, desenvolvem que as relações entre o direito público e o direito privado, suas diferenças e suas semelhanças, e principalmente os seus entrelaces através dos tempos. Compreende-se o desenvolvimento econômico como instrumento para a busca do desenvolvimento sustentável e substancial. Evidencia a necessidade de fortalecimento dos laços entre os ramos, as esferas e sobretudo os recursos públicos e privados para garantia da sustentabilidade econômica e substancial. A busca no avanço das práticas de gestão pública tem como escopo precípua respaldar o interesse público, que direta ou indiretamente, fomenta o desenvolvimento do país. Sendo assim é necessário compreender como o Direito Administrativo auxilia nesse desenvolvimento, que hoje, deve ser pautado na sustentabilidade e nos direitos humanos. Observando critérios técnicos e éticos dos empreendimentos, o Direito Administrativo proporciona o enlace da coisa pública com a iniciativa privada. Nesse diapasão, por meio de uma exploração bibliográfica, buscou-se

corroborar com a de que o Direito Administrativo, enquanto expoente do ramo do Direito Público pode impulsionar, como um catalisador, o desenvolvimento sustentável e a liberdade substancial da iniciativa privada.

No artigo A PROTEÇÃO JURÍDICA DO MÍNIMO EXISTENCIAL DO CONSUMIDOR EM SITUAÇÃO DE SUPERENDIVIDAMENTO: UMA ANÁLISE A PARTIR DA LEI N.º 14.181/21 E DO DECRETO N.º 11.150/22, da autora Isadora Silveira Boeri, destaca que a garantia de condições mínimas para uma vida digna é um direito garantido constitucionalmente e o superendividamento, na medida em que a pessoa compromete demasiadamente sua renda no adimplemento de dívidas, expõe a risco essa proteção. Essa situação tem atingido cada vez mais pessoas e, nesse contexto, foi sancionada a Lei n.º 14.181/2021, a qual atualizou o Código de Defesa do Consumidor na matéria de crédito e superendividamento. O presente trabalho versa sobre a garantia do mínimo existencial do consumidor em situação de superendividamento, com o objetivo de verificar a proteção jurídica a partir da Lei n.º 14.181/2021 e o Decreto n.º 11.150/22.

No artigo DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO E AS PERSPECTIVAS NA AMAZÔNIA, dos autores Verena Feitosa Bitar Vasconcelos , André Fernandes De Pontes, percebe-se que os avanços tecnológicos têm penetração cada vez maior na estrutura da sociedade contemporânea. Para além da simples introdução de instrumentos e técnicas na sociedade, as transformações tecnológicas denotam mudanças nas bases de ordem econômica, política, social e cultural. Nesse sentido, há uma espécie de reconfiguração nas relações sociais vividas pelos sujeitos na contemporaneidade a partir do redimensionamento de algumas categorias, como: o trabalho, o tempo, o espaço, a memória, a história, a comunicação, a linguagem. Conclui – se que demonstra - se aqui a desconsideração de conexões extrarregionais que influem na determinação do potencial endógeno de inovação dos territórios; além disso, trajetórias tecnológicas e padrões de reprodução de agentes relevantes não foram devidamente aquilatados na construção das estratégias. Essas incongruências fragilizam, sobremaneira, o dimensionamento, a abrangência, a extensão e as reorientações de arranjos institucionais necessárias para incorporar ciência, tecnologia e inovação a dinâmicas produtivas capazes de conformar um novo modelo de desenvolvimento na Amazônia brasileira.

Dr. Fabio Fernandes Neves Benfatti.

Dr. Luiz Ernani Bonesso de Araujo.

Dr. Rodrigo Róger Saldanha.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL E ATOS EM MEIO ELETRÔNICO COMO EFETIVAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

FIDUCIARY ALIENATION OF IMMOVABLE PROPERTY AND ACTS IN ELECTRONIC MEDIA AS AN EFFECTIVE MEANS OF ECONOMIC AND SOCIAL DEVELOPMENT

**Fernanda Lemos Zanatta
Fabio Fernandes Neves Benfatti
Raquel da Silva Neves Benfatti**

Resumo

O presente artigo trata da utilização da alienação fiduciária de bem imóvel como garantia de obrigação pecuniária, examina o procedimento de execução extrajudicial em caso de inadimplemento, bem como os atos que podem ser praticados em meio eletrônico. O pacto adjecto de alienação fiduciária e a constituição da propriedade fiduciária mediante o seu registro na matrícula do imóvel, segrega patrimônio para garantir o cumprimento da obrigação principal, constituindo patrimônio de afetação para quitação da dívida, facilitando a concessão de crédito imobiliário e alcançando finalidades econômica e social. O objetivo geral é demonstrar a alienação fiduciária de bem imóvel como garantia viável para obrigações pecuniárias, as vantagens na sua utilização e a importância da alienação fiduciária para o desenvolvimento e crescimento da economia. Como objetivo específico pretende-se examinar o procedimento extrajudicial de execução na hipótese de inadimplemento da obrigação principal, investigando os atos que podem ser praticados em meio eletrônico. Como resultado, além da identificação dos atos eletrônicos que podem ser associados, conclui-se que a alienação fiduciária agrega valor para a busca de um desenvolvimento baseado na formação do crescimento econômico, fomentando a economia. A metodologia utilizada é a dedutiva, partindo de premissas gerais para específicas. Para tanto, será estudada a alienação fiduciária de bem imóvel com análise acerca dos atos que podem ser praticados em meio eletrônico. As técnicas utilizadas serão de levantamento bibliográfico e atos normativos.

Palavras-chave: Alienação fiduciária, Bem imóvel, Eletrônico, Garantia, Desenvolvimento econômico

Abstract/Resumen/Résumé

This article deals with the use of the fiduciary alienation of real estate as a guarantee of pecuniary obligation, examines the procedure of extrajudicial execution in case of default, as well as the acts that can be practiced in electronic means. The contract of fiduciary alienation and the constitution of the fiduciary property through its registration in the registration of the property, segregates assets to guarantee the fulfillment of the main obligation and constitutes assets of affectation for the discharge of the debt, facilitating the granting of real estate credit

and achieving economic and social purposes. The general objective is to demonstrate the fiduciary alienation of real estate as a viable guarantee for pecuniary obligations, the advantages in its use and the importance of fiduciary alienation for the development and growth of the economy. As a specific objective it is intended to examine the extrajudicial procedure of execution in the event of default of the main obligation, investigating the acts that can be practiced in electronic media. As a result, in addition to identifying the electronic acts that can be associated, it is concluded that fiduciary alienation adds value to the search for development based on the formation of economic growth, fostering the economy. The methodology used is deductive, starting from general premises to specific. To this end, the fiduciary alienation of real estate will be studied with analysis about the acts that can be practiced in electronic media. The techniques used will be bibliographic survey and normative acts.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Fiduciary alienation, Immovable property, Electronic, Guarantee, Economic development

1 INTRODUÇÃO

O presente artigo trata acerca da utilização da alienação fiduciária de bem imóvel como garantia de obrigação pecuniária, examina o procedimento de execução extrajudicial em caso de inadimplemento, bem como os atos que podem ser praticados em meio eletrônico.

A alienação fiduciária de bem imóvel é alternativa vantajosa para a garantia de obrigação pecuniária. O pacto adjeto de alienação fiduciária, bem como a constituição da propriedade fiduciária mediante o seu registro na matrícula do imóvel, segrega patrimônio para garantir o cumprimento da obrigação principal.

A função de constituir patrimônio de afetação para adimplemento de obrigação facilita a quitação da dívida em caso de inadimplemento e afasta a concorrência de créditos preferenciais. Dessa forma, proporciona a expansão do crédito imobiliário, cumprindo uma finalidade tanto econômica como social.

O objetivo geral é demonstrar a alienação fiduciária de bem imóvel como garantia viável para obrigações pecuniárias e as vantagens na sua utilização. Como objetivo específico pretende-se examinar o procedimento de execução extrajudicial na hipótese de inadimplemento da obrigação principal, investigando os atos que podem ser praticados em meio eletrônico.

Nessa esteira, para atingir a finalidade proposta, primeiramente será realizado um exame acerca do contrato de alienação fiduciária, a possibilidade de sua utilização como garantia de obrigação pecuniária e as vantagens na sua utilização.

Na sequência, será explorado os elementos do contrato de alienação fiduciária de bens imóveis. Será investigado o objeto do contrato de alienação fiduciária, especificando-se quais os bens imóveis que podem ser oferecidos em garantia, os sujeitos do contrato e a forma em meio físico e eletrônico.

Será ainda examinado o procedimento de execução extrajudicial na hipótese de inadimplência do fiduciante, incluindo o requerimento de intimação para a purga da mora, prazos legalmente previstos para o pagamento e a consolidação da propriedade em nome do fiduciário quando não há quitação da dívida.

Por fim, serão verificadas as regras para a venda do bem em leilões para o pagamento da dívida, a destinação do produto da venda e a possibilidade da realização de intimação, leilões e editais por meio eletrônico e a importância da alienação fiduciária para o desenvolvimento e crescimento da economia.

Como referenciais teóricos, foi realizada análise com base nos ensinamentos de Chalhub (2021a, 2021b), Ribeiro (2020, 2022) e Levada (2022).

A metodologia a ser utilizada será a dedutiva, partindo de premissas gerais para específicas. Para tanto, será estudada a alienação fiduciária de bem imóvel com análise acerca dos atos que podem ser praticados em meio eletrônico. As técnicas utilizadas serão de levantamento bibliográfico e atos normativos.

1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A alienação fiduciária é negócio jurídico que possui efeitos obrigacionais (FARIAS, 2020, p. 1059). O fiduciário tem a obrigação de dar ao bem ou direito recebido a destinação prevista no contrato e a obrigação de restituir ao fiduciante ou a terceiro indicado no contrato na constituição da propriedade fiduciária. O fiduciante tem a obrigação de transmitir bem ou direito e a obrigação respeitar a titularidade do fiduciário (CHALHUB, 2021a, p. 36-37). A alienação fiduciária poderá ser pactuada com finalidade de *garantia* ou de *administração* (CHALHUB, 2021a, p. 46).

Com a finalidade de *administração*, o fiduciante permanece com os direitos econômicos do bem e a administradora ou fiduciário usufrui da posse e ainda pode gozar do poder de disposição (CHALHUB, 2021a, p. 113). São exemplos de negócio jurídico fiduciário com finalidade de administração (CHALHUB, 2021a, p. 112), os fundos de investimento, regulados pelas Leis nºs 4.728/1965, 10.406/2002 e 8.666/1993, e securitização de créditos imobiliários, atualmente regulada pela Lei nº 14.430/2022.

Já no negócio jurídico fiduciário com finalidade de *garantia*, tanto a posse direta como os direitos econômicos e o poder de controle sobre o bem permanecem com o fiduciante, enquanto o fiduciário conserva a posse indireta e o direito de crédito (CHALHUB, 2021a, p. 113). Resta ao fiduciário a propriedade fiduciária e resolúvel do bem enquanto perdurar a obrigação principal (RIBEIRO, 2020, RB-3.1). O regime jurídico geral da propriedade fiduciária é estabelecido pelo Código Civil, sendo que a alienação fiduciária em garantia pode ter por objeto bens móveis, regulada pelo Decreto-Lei nº 911/1969, bem como bens imóveis, regulada pela Lei nº 9.514/1997.

O objeto de estudo neste artigo limita-se à *alienação fiduciária em garantia de bens imóveis*, com constituição da propriedade fiduciária mediante o registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel perante o Registro de Imóveis respectivo (BRASIL, 1997). Com o registro do contrato de alienação fiduciária no Registro imobiliário, constitui-se a propriedade fiduciária, desdobrando-se a posse, permanecendo o devedor ou fiduciante como possuidor direto do bem imóvel e o credor como possuidor indireto (BRASIL, 1997), bem como

cria patrimônio de afetação, razão pela qual o imóvel somente responderá pela dívida objeto da alienação fiduciária (RIBEIRO, 2020, RB-3.1), o vinculando à satisfação da referida obrigação (CHALHUB, 2021a, p. 98).

Neste ponto, importante estabelecer clara diferenciação entre a alienação fiduciária de bem imóvel e a propriedade fiduciária (RIBEIRO, 2022, RB-3.1):

Embora por vezes os institutos se confundam em práxis descuidada, sendo nominados um pelo outro, a melhor técnica sinaliza que o *nomen* “alienação fiduciária de bens imóveis” deve ser reservado ao negócio jurídico real imobiliário (*rectius*: ao título causal) ou, mais simplesmente, ao contrato de alienação fiduciária. Já a expressão “propriedade fiduciária” representa o *jus in re*, o direito real já constituído e em sua plenitude.

A contratação de garantia mediante alienação fiduciária proporciona a satisfação do crédito em caso de inadimplemento mediante procedimento de execução extrajudicial, procedendo-se à venda do bem em até dois leilões para quitação da dívida (CHALHUB, 2021a, p. 46), assegurando agilidade na recuperação do crédito, mormente em comparação à execução judicial da hipoteca (PACHI, 2013, p. 128).

Segundo Wald há diversas vantagens na utilização da alienação fiduciária frente à hipoteca. Em suas palavras (2001, p. 256):

16. Seja pelo aspecto da morosidade na execução, seja pela preservação da integralidade e exclusividade da garantia, e seja, finalmente, pela submissão aos créditos especialmente privilegiados (impostos e contribuições sociais, em caso de falência), a verdade é que a hipoteca deixou de atender, satisfatoriamente, aos legítimos anseios das instituições financeiras, [...].

17. Conseqüência direta, no meio econômico, é o aumento da remuneração dos juros, por parte daquelas instituições creditícias, que buscam, legitimamente, compensar-se da perda efetiva verificada nas garantias dos devedores inadimplentes. De fato, as conseqüências econômicas da fragilidade das garantias creditícias alcançam contornos bastante amplos, ditando ora uma retração no oferecimento daqueles créditos, com resultantes no desenvolvimento de projetos comerciais e industriais, ora uma elevação acentuada e proibitiva da remuneração a que acima já aludimos. Trata-se, aliás, de um dos fatores relevantes do chamado "custo Brasil".

18. No que pertine à execução do crédito hipotecário, é de se reconhecer que a crise do instituto mais se realça. As peculiaridades inerentes a todos os processos, com a possibilidade de recurso a várias instâncias, alongam o tempo da tramitação da execução da hipoteca, retardando, sobremaneira, a satisfação do crédito.

19. E expondo-se a toda a gama de recursos processuais postos à disposição do devedor, o arrematante judicial do bem vê o seu capital imobilizado, sem que haja possibilidade de entrar na posse imediata do bem imóvel, o que acarreta a diminuição dos lances ofertados. Não se põe em dúvida a desvalorização da garantia hipotecária, na hipótese de leilão judicial. No curso de todo esse processo, o devedor permanece na posse do imóvel e o credor não consegue receber o que lhe é devido, enquanto, muitas vezes, paga juros pesados ao banco que o financiou.

20. Finalmente, em fase de estabilidade monetária, sem inflação e de juros altos, o imóvel conserva ou reduz o seu valor, pelo decurso do tempo, enquanto o crédito aumenta. Assim, pode até chegar um momento, após alguns anos, no qual o valor do imóvel venha a ser inferior ao débito garantido.

21. A criação de novos mecanismos jurídicos e o aperfeiçoamento dos institutos já existentes tornaram-se imperativos em virtude da intensificação e da crescente complexidade da atividade econômica. Para o atendimento dessas novas necessidades,

passou a ser cogitado o aproveitamento da figura da fidúcia, com o objetivo de obter maior agilidade e segurança na captação e destinação de recursos voltados ao fomento e ao financiamento de projetos comerciais, industriais e até imobiliários.

Além da vantagem da possibilidade de execução extrajudicial da dívida, pode-se citar ainda como vantagens a segurança jurídica do procedimento de execução extrajudicial, a não submissão aos efeitos da recuperação judicial e falência (BRASIL, 2005) e a constituição de patrimônio de afetação.

A característica de constituir patrimônio de afetação impossibilita que o bem seja objeto de constrição para pagamento de outras dívidas, exceto quanto à possibilidade de penhora de eventuais *direitos* que o fiduciante eventualmente possuirá após execução extrajudicial, conforme artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015).

Conforme preleciona Marmo (2022, RB-2.5):

Com a constituição da propriedade fiduciária em garantia, o fiduciante passa a ser titular de um direito real expectativo, de adquirir o imóvel e retornar a ser seu proprietário (art. 1.368-B do CC). Referido direito, sim, é passível de ser penhorado.

2 OBJETO, SUJEITOS E FORMA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL

2.1 OBJETO

O bem imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia não poderá ser utilizado como garantia de mais de uma obrigação. Vale dizer, não é possível a constituição de propriedade fiduciária em diferentes graus (CHALHUB, 2021b, RB-14-5). Ademais, o imóvel deve ser alienável, vez que deve possibilitar futura consolidação da propriedade em caso de inadimplemento (LEVADA, 2022, RB-4.31).

Por essa razão não pode incidir alienação fiduciária em garantia no imóvel com cláusula de impenhorabilidade, com indisponibilidade decretada, com penhora em favor da Fazenda Nacional, matrícula bloqueada, com medida cautelar assecuratória registrada na matrícula, com usufruto, hipotecado em favor do SFH sem anuência da instituição financeira, imóvel do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), vinculado como garantia às Cédulas de Crédito Rural, Industrial, à Exportação e Comercial sem anuência do credor, bens públicos dominicais e com descrição tabular imprecisa (RIBEIRO, 2020, RB-4.22, 4.23, 4.25, 4.27, 4.28, 4.35, 4.36, 4.49).

Na hipótese de bem de família, em se tratando de bem de família legal, pode ser dado em garantia pois não se trata de bem inalienável, bem como diante do princípio da boa-fé objetiva (STJ, 2020) e a vedação do comportamento contraditório (STJ, 2022). O bem de família legal ainda pode ser dado em garantia pela entidade familiar em favor de pessoa jurídica da qual são sócios (STJ, 2019). No tocante ao bem de família voluntário, também poderá ser objeto de alienação fiduciária, considerando que este também não é inalienável, havendo a possibilidade de alienação se houver consentimento dos interessados, seus representantes legais e ouvido o Ministério Público, conforme artigo 1.717, do Código Civil.

2.2 SUJEITOS

A Lei nº 9.514/1997, que regula a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, foi objeto de diversas alterações legislativas e, especificamente no tocante aos sujeitos do contrato, houve ampliação de seu alcance pelas alterações promovidas pela Medida Provisória nº 2.223/2001 e pelas Leis nºs 10.931/2004 e 11.481/2007. Assim, embora inicialmente a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel tenha ficado restrita às operações do Sistema Financeiro Imobiliário (PEDROSO; MONTEIRO FILHO, 2020, RB-2.3), atualmente pode ser contratada por *qualquer pessoa física ou jurídica*, sendo aplicável às obrigações pecuniárias de qualquer natureza (CHALUB, 2021a, p. 299):

A alienação fiduciária pode ser contratada em garantia de quaisquer obrigações, e não somente em garantia de operação de crédito destinado à compra, construção ou reforma de imóveis. A despeito de ter sido regulamentada no contexto da Lei 9.514/1997, que trata de financiamento imobiliário em geral, seus arts. 22 e seguintes, que a tipificam, ressalvam que a alienação fiduciária de bem imóvel “pode ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam o SFI”; além disso, o art. 51 da Lei 10.931/2004 deixa ainda claro que a propriedade fiduciária de imóvel integra o sistema dos direitos reais de garantia direito positivo brasileiro, ao dispor que a propriedade fiduciária de imóveis pode ser constituída em garantia de obrigações em geral, admitindo sua constituição por terceiros.

Ribeiro (2020, RB-4.4) ainda destaca que o fiduciante pode ser terceiro garantidor. Vale dizer, pode ser convencionado o fiduciante como pessoa distinta do devedor da obrigação principal, como frequentemente ocorre nas obrigações contratadas por pessoas jurídicas em que é oferecido bem pessoal como garantia. Neste caso, o contrato deverá prever cláusula que imponha a notificação ao fiduciante e ao devedor para constituição em mora. Propugna o referido doutrinador, ainda, que ocorrendo o pagamento pelo fiduciante como terceiro garantidor ao devedor, haverá sub-rogação legal, passando à condição de credor, da mesma

forma que o fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida (artigo 31, *caput*, da Lei nº 9.514/97).

O contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, ainda, poderá ser objeto de portabilidade, caso em que haverá alteração do fiduciário. Essa hipótese também se trata de sub-rogação, com alteração da posição do credor. Para a portabilidade, o credor original deverá emitir documento atestando a validade da transferência, que poderá ser por escrito ou, quando solicitado, em meio eletrônico, no prazo de dois dias úteis após a quitação da dívida (artigos 31 e 33-A, *caput* e parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997), documento este que deverá ser objeto de averbação na matrícula do imóvel, com isenção de emolumentos.

2.3 FORMA EM MEIO FÍSICO E ELETRÔNICO

O contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel poderá ser formalizado por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública (artigo 38 da Lei nº 9.514/1997). No tocante à possibilidade de formalização por instrumento particular, trata-se de exceção à regra do artigo 108 do Código Civil que prevê a escritura pública como essencial à validade dos negócios jurídicos que visem constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente.

Ainda, deverá o contrato ser objeto de registro na matrícula do imóvel dado como garantia, produzindo o efeito de desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto enquanto o fiduciário constitui-se como possuidor indireto da coisa imóvel (BRASIL, 1997). O registro do contrato de alienação fiduciária em garantia no imóvel, tem, portanto, natureza constitutiva, inclusive para fins de aplicação do regime legal da Lei nº 9.514/1997 (LEVADA, 2022, RB-4.31), sendo, ainda, o registro indispensável para a aplicação da eficácia *erga omnes* com oponibilidade a terceiros (OLIVEIRA, 2021, p. 4).

São elementos essenciais do contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997:

- 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.

A formalização do contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel pode se dar em meio físico ou eletrônico. Em se tratando de instrumento particular, será formalizado em documento digital nativo, com assinatura digital de todos os contratantes. Em se tratando de escritura pública, será apresentado o ato notarial em meio eletrônico mediante traslado com certificado digital ou certidão eletrônica com certificado digital e certificado de atributo ICP-Brasil (RIBEIRO, 2022, RB-4.67 e RB-5.23).

Nesse sentido a previsão do artigo 12 do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, que prevê que:

Os documentos eletrônicos apresentados aos escritórios de registro de imóveis, ou por eles expedidos, serão assinados com uso de certificado digital, segundo a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP, e observarão a arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).

Há, inclusive, previsão legal de procedimento de registro dos títulos eletrônicos por meio do SREI - Serviço Eletrônico de Imóveis (Lei nº 11.977/2009), prestados em plataforma eletrônica (RIBEIRO, 2022, RB-5.23). O SREI é constituído pelos Serviços de Registro de Imóveis, que se organizam sob a forma de sistema, de forma que o título apresentado “perante o sistema equivale à apresentação perante o registrador” (SANTOS, 2019, p. 187).

No âmbito do SREI, “Em termos de procedimento registral, o módulo que interessa mais de perto é, sem dúvida, o protocolo eletrônico de título, ou simplesmente e-protocolo” (RIBEIRO, 2022, RB-5.23), o que permite a recepção para registro de imagens e documentos preferencialmente em formato PDF.

Segundo Ribeiro (2022, RB-4.67) ainda há uma simplificação, em casos específicos:

Com efeito, para fins do procedimento registral, poderão os Oficiais de Registro de Imóveis receber dos agentes financeiros autorizados pelo Banco Central do Brasil a funcionar no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), e das companhias de habitação integrantes da administração pública, Extrato de Instrumento Particular com Efeitos de Escritura Pública (Extrato), desde que apresentado sob a forma de documento eletrônico estruturado em XML (Extensible Markup Language), em conformidade com modelos definidos pelas Corregedorias Gerais estaduais.

(...)

Note-se que para fins de apresentação eletrônica aos serviços de Registro de Imóveis, e respectivo procedimento registral, o extrato substitui o contrato. Juntamente com a apresentação eletrônica do extrato para fins de registro, as instituições financeiras poderão solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que lhe deu origem, que será enviado mediante arquivo eletrônico do tipo PDF/A e declaração que corresponde ao original firmado pelas partes, assinada com certificado digital ICP-Brasil.

3 PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

Como já visto, o contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é contrato acessório de um contrato em que tenha sido estabelecida uma obrigação pecuniária. Dessa forma, a extinção normal do contrato dar-se-á pelo seu adimplemento, ou seja, pelo pagamento da obrigação pecuniária (FARIAS, 2020, p. 805).

Pela análise de Ribeiro (2020, RB-3.1):

Na dinâmica talhada pela lei, o devedor (fiduciante), sendo proprietário (tabular) de um imóvel aliena-o ao credor (fiduciário) a título de garantia. Desenha-se, ainda, que a propriedade assim adquirida por teste tem caráter resolúvel, na exata vinculação que guarda ao pagamento da dívida, ou seja, uma vez verificado o pagamento (adimplemento contratual), opera-se a automática extinção da propriedade do credor. Resolvida a propriedade do credor, automaticamente, ocorre a reversão da propriedade plena ao devedor fiduciante. De outro lado, verificado o não pagamento pelo devedor (inadimplemento contratual), opera-se a consolidação da propriedade plena no patrimônio do credor fiduciário.

Nos termos do artigo 25 da Lei nº 9.514/1997, com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel dado em garantia, com expedição de termo de quitação pelo fiduciário no prazo de trinta dias objetivando sua posterior averbação para cancelamento do registro da propriedade fiduciária na matrícula do imóvel, perfectibilizando-se a propriedade plena ao fiduciante (PONTES, 2016, p. 227).

Na hipótese de não ocorrer o adimplemento voluntário da obrigação, após o prazo de carência definido em contrato (artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/1997), tem-se o início do procedimento execução extrajudicial que se inicia com o requerimento do credor fiduciário de intimação do devedor para purgação da mora e termina com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário (SERRA, p. 282).

Para a intimação, deverá ser apresentado requerimento do credor fiduciário perante o Registro de Imóveis em que o imóvel alienado fiduciariamente está matriculado indicando o valor da dívida (artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/1997), sendo que o fiduciante será constituído em mora mediante intimação para pagamento, em regra, no prazo de quinze dias. Não havendo pagamento no prazo, subsistirá apenas direito de preferência do devedor/fiduciante na arrematação do imóvel em leilão (artigo 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997), diante da resolução do negócio jurídico (FARIAS, 2020, p. 1067).

O prazo para pagamento será de trinta dias caso se trate de financiamento habitacional, inclusive no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida com recursos do FAR (Fundo de

Arrendamento Residencial) e, nesse caso, a lei prevê que poderá ser purgada a mora até averbação da consolidação da propriedade em nome do fiduciário (artigo 26-A, § 2º, da Lei nº 9.514/1997).

Purgada a mora pelo fiduciante, o contrato de alienação fiduciária será mantido, prosseguindo-se no seu cumprimento contratual. No entanto, na hipótese de não ter sido purgada a mora, tal ocorrência será certificada pelo oficial do Registro de Imóveis, cabendo então ao fiduciário o pagamento do imposto de transmissão *inter vivos* e laudêmio, se for o caso, para então ser averbada na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do fiduciário (artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.651/97).

4 VENDA DO BEM EM LEILÕES E LEILÃO ELETRÔNICO

A pactuação da alienação fiduciária ocorre para garantia de uma obrigação pecuniária principal, destacando imóvel do patrimônio do fiduciante e do fiduciário até a extinção da obrigação principal (MARMO, 2022, RB-2.5). Em havendo inadimplemento, proceder-se-á à execução extrajudicial da garantia, culminando-se na consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

No entanto, uma vez consolidada a propriedade do bem imóvel em nome do fiduciário, a Lei nº 9.514/1997, em seu artigo 27, prevê que o fiduciário deverá promover o leilão público para venda do bem no prazo de trinta dias a contar da consolidação da propriedade.

Deverá o fiduciário, portanto, observar a determinação legal de venda pública do bem dado em garantia após a consolidação da propriedade, podendo ser realizada em até dois leilões. No primeiro leilão o valor do lance é limitado ao valor da avaliação do imóvel definida em contrato e convencionado pelas partes e, caso este valor seja inferior à base de cálculo para apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, será utilizado o valor da base de cálculo para efeito da venda do imóvel no primeiro leilão (artigo 24, inciso VI e § 1º, da Lei nº 9.514/1997).

Não ocorrendo a venda do imóvel no primeiro leilão, será realizado o segundo leilão para venda do imóvel nos quinze dias seguintes e, nesse caso, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, acrescida das demais despesas e tributos previstos em lei. Vale dizer, o valor da venda não poderá ser inferior à somatória do valor da dívida, despesas e tributos bem como não poderá ser inferior a 50% do valor da avaliação, sob pena de configurar arrematação por preço vil, nos termos do artigo 891, do Código de Processo Civil (CHALHUB, 2021a, p. 203).

Com a venda do imóvel, o artigo 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997 prevê a entrega ao devedor da importância que sobejar, com dedução dos valores da dívida e das despesas e dos encargos, com recíproca quitação, sem direito de retenção por benfeitorias (BRASIL, 1997), cujo valor estará compreendido no valor da arrematação (DUARTE, 2019, p. 105).

Na hipótese de não ocorrer a venda do bem nos dois leilões, a dívida será extinta, exonerando o fiduciário da venda do bem e exonerando o fiduciante do pagamento do restante da dívida (COELHO, 2022, RB-49.12), com entrega pelo fiduciário do termo de quitação no prazo de cinco dias, conforme previsto no artigo 27, § 6º, da Lei nº 9.514/1997 (BRASIL, 1997).

Note-se que foi incluído pela Lei nº 13.465/2017 o §2º-A no artigo 27, que prevê a possibilidade de que a intimação acerca dos leilões seja comunicada tanto por meio físico em correspondência dirigida ao endereço do contrato, como por meio eletrônico. Segundo Marmo (2022, RB-5.2), basta a comprovação de envio da correspondência eletrônica ao endereço constante do contrato para presunção de conhecimento pelo fiduciante, propugnando que:

O entendimento que prevalece na jurisprudência hoje é que a mera comprovação de envio da comunicação do leilão, postal ou por correspondência eletrônica, ainda que não comprovado o efetivo recebimento pelo destinatário, é suficiente para atendimento da exigência legal, presumindo-se a ciência adequada e tempestiva pelo fiduciante.

A Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, ainda trouxe a previsão de que os leilões e os editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

5 IMPORTÂNCIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA O DESENVOLVIMENTO E CRESCIMENTO DA ECONOMIA

A Alienação Fiduciária em Garantia está fundamentada legalmente e constitucionalmente em prol do ordenamento jurídico nacional, prestando relevante no Desenvolvimento Econômico e Social (BENFATTI, 2014, p. 23):

O desenvolvimento econômico diferencia-se, do simples crescimento econômico, pelo fato de que a riqueza produzida se reverte em prol do bem-estar social, sendo então íntima a relação entre ele e a economia.

A função de constituir patrimônio de afetação para adimplemento de obrigação facilita a quitação da dívida em caso de inadimplemento e afasta a concorrência de créditos preferenciais. Dessa forma, proporciona a expansão do crédito imobiliário, cumprindo uma finalidade tanto econômica como social.

Logo, a Alienação Fiduciária de bem imóvel é fundamentada constitucionalmente, não só pelas suas práticas econômicas, mas como fator (principalmente eletrônico), para agregar valor para a busca de um desenvolvimento baseado na formação do crescimento econômico, e assim girar toda a economia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em relação à alienação fiduciária de bem imóvel e os atos que podem ser praticados em meio eletrônico, conclui-se:

A alienação fiduciária de bem imóvel é negócio jurídico acessório pactuado para garantia de cumprimento de obrigação pecuniária. A constituição da propriedade fiduciária ocorre mediante o registro do contrato na matrícula do imóvel objeto da garantia e, com o registro, ocorre o desdobramento da posse, permanecendo o devedor como possuidor direto do imóvel enquanto o credor fica com a posse indireta.

Como vantagens da utilização da alienação fiduciária de bem imóvel, constata-se a agilidade na satisfação do crédito em caso de inadimplemento diante do procedimento de execução extrajudicial, com a venda do bem em até dois leilões para o pagamento da dívida, o que oferece agilidade na recuperação do crédito, segurança jurídica do procedimento, não submissão aos efeitos da recuperação judicial e falência e a constituição de patrimônio de afetação.

O imóvel dado em garantia deve ser alienável, portanto não pode incidir restrições para sua alienação. Os sujeitos do contrato podem ser pessoas físicas ou jurídicas, sendo possível, ainda, a transferência da posição ativa do contrato mediante portabilidade, com sub-rogação. Destaca-se, neste ponto, a possibilidade de portabilidade do contrato na forma física ou eletrônica.

A forma do contrato, também poderá se dar em meio físico ou eletrônico. O instrumento particular deverá ser formalizado em documento digital nativo com assinatura digital de todos os contratantes e, ainda, poderá ser formalizado por ato notarial em meio eletrônico mediante traslado com certificado digital ou certidão eletrônica com certificado digital e certificado de atributo ICP-Brasil.

O procedimento de execução extrajudicial tem início com o requerimento para a intimação do fiduciante para o pagamento da dívida. O procedimento, previsto legalmente, tem seu trâmite perante o Registro de Imóveis em que o imóvel está matriculado. Quanto aos atos que podem ser realizados eletronicamente, tem-se o registro dos títulos eletrônicos por meio do

SREI - Serviço Eletrônico de Imóveis, com vários módulos, sendo que o protocolo eletrônico de título permite a recepção para registro de imagens e documentos preferencialmente em formato PDF.

No tocante aos leilões que devem ser realizados pelo fiduciário após a consolidação da propriedade em seu nome, há previsão de intimação eletrônica no endereço fornecido no contrato, havendo presunção de conhecimento adequado e tempestivo pelo seu envio, independentemente de comprovação de seu recebimento.

Também há previsão de que os leilões e editais também sejam realizados em meio eletrônico, conforme alteração legislativa promovida em julho de 2023, por meio da Lei nº 14.620/2023.

Como resultado, além da identificação dos atos eletrônicos que podem ser associados, conclui-se que a alienação fiduciária agrega valor para a busca de um desenvolvimento baseado na formação do crescimento econômico, fomentando a economia.

REFERÊNCIAS

BENFATTI, Fábio Fernandes Neves. **Direito ao desenvolvimento**. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 15 jul. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 jul. 2023.

BRASIL. Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. **Regula a recuperação judicial, extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária**. Diário Oficial da União, Brasília, DF: Presidência da República, 2005. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm. Acesso em 15 jul. 2023.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em 15 jul. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **Agravo de Interno nos Embargos de Divergência nos Embargos de Divergência em Recurso Especial 1560562/SC**. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 02 de junho de 2020. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201502547087&dt_publicacao=30/06/2020. Acesso em: 20 jul. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 2071640/ES**. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze, 08 de agosto de 2022. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200412191&dt_publicacao=10/08/2022. Acesso em: 30 jul. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1559348/DF**. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 18 de junho de 2019. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201502459832&dt_publicacao=05/08/2019. Acesso em: 22 jul. 2023.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021a.

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária de bens imóveis em garantia. In: BORGES, Marcus Vinícius Motter. **Curso de direito imobiliário brasileiro**. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021b. RB-14.1-14.20. *E-book*. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/267614474/v1/page/1>. Acesso em: 18 jul. 2023.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Direito Civil**. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. *E-book*. Disponível em:

<https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/282422094/v1/page/1>.

Acesso em: 11 jul. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019. **Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR.** Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF: 2019. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3131>. Acesso em: 28 jul. 2023.

DUARTE, Felipe Simões. Alienação fiduciária de imóvel: uma análise sob a ótica da Lei 13.465/17. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 87, p. 97-123, jul. dez. 2019, DTR/2019/42191.

FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. **Manual de Direito Civil**. 5. ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

LEVADA, Filipe Antônio Marchi. **Garantias Autoexecutáveis**. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. *E-book*. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/284592172/v1/page/I>. Acesso em: 17 jul. 2023.

MARMO, Leandro. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis: Nulidades e aspectos polêmicos**. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. *E-book*. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/290750245/v1/page/1>. Acesso em 21 jul. 2023.

OLIVEIRA, Glauciane de; POSTAL JÚNIOR, Jairo. Aspectos legais e jurisprudenciais sobre rescisão de contrato de compra e venda de bem imóvel em alienação fiduciária. **Revista UniVap**, v. 27, n. 53, abr. 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.18066/revistaunivap.v27i53.2485>. Acesso em 23 jul. 2023.

PACHI, Eduardo. Aspectos Práticos: Utilizar Alienação Fiduciária ou Hipoteca?. **Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais**. v. 67, p. 117-130, jul. set. 2013, DTR\2013\8468.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralpo Waldo de Barros. **Registro Imobiliário**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. RB-2.1-2.9. *E-book*. (Coleção Prática e Estratégia, v. 5). Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/135729663/v2/page/1>. Acesso em: 28 jul. 2023.

PONTES, Ted Luiz Rocha; CAMINHA, Uinie. Uma análise econômica da alienação fiduciária em garantia dos bens imóveis. **Scientia Iuris**, v. 20, n. 1, p. 221-248, abr. 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.5433/2178-8189.2016v20n1p221>. Acesso em 20 jul. 2023.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação Fiduciária de bens imóveis**. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. *E-book*. (Coleção Direito Imobiliário, Tomos I e II, v. X). Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/248954201/v1/page/I>. Acesso em 12 jul. 2023.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação Fiduciária de bens imóveis**. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. *E-book*. (Coleção Direito Imobiliário, Tomos I e II, v. X). Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/246681286/v2/page/1>. Acesso em 15 jul. 2023.

SANTOS, Fábio Ribeiro dos. **Do protocolo em balcão ao protocolo TCP/IP: O gerenciamento da prioridade registral no âmbito do registro eletrônico**. Revista de Direito Imobiliário, v. 86/2019, p. 179-192, jun. 2019, DTR\2019\32089.

SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (coord.). **Registro de Imóveis**. 4. ed. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2020, p. 282/283. *E-book*.

WALD, Arnoldo. Do regime legal da alienação fiduciária de imóveis e sua aplicabilidade em operações de financiamento de bancos de desenvolvimento. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 51/2001, p. 253-279, jul. dez. 2001, DTR/2001/285.