

A HIPOTECA E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COMO INSTRUMENTO DE SATISFAÇÃO DE CRÉDITOS BANCÁRIOS

Eduarda Marques da Silva

Graduanda em Direito da Faculdade Dom Alberto.

Resumo:

O presente artigo tem como objetivo a análise dos dois institutos jurídicos de garantia real, quais sejam a alienação fiduciária e a hipoteca. Assim, buscou-se comparar os dois métodos de garantias, bem como indicar quais os resultados, positivos e negativos na recuperação dos créditos inadimplentes das instituições financeiras, indicando os prós e contras dos dois institutos. Através desse comparativo, o problema que se busca responder é: qual instituto de garantia real mais eficaz ao credor, quando da recuperação da obrigação inadimplente? Dentre os institutos jurídicos existentes, o presente trabalho restringiu-se em analisar a hipoteca e a alienação fiduciária, sendo que dita análise da eficácia, teve como premissa a segurança emanada dos mencionados institutos jurídicos, frente ao momento da exigibilidade da obrigação inadimplida, bem como a comparação da agilidade do processo de expropriação de bens, nesta fase. O método de pesquisa utilizado no trabalho é o método dedutivo e a técnica de pesquisa bibliográfica, através da análise de legislações e doutrinas tangentes ao tema. Além disso, realizou-se busca de jurisprudência utilizando-se das palavras “alienação fiduciária”, hipoteca, preferência e penhora, na busca por decisões do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, com isso, delimitou-se o período de pesquisa no site do TRF4 entre 01/01/2013 e 01/01/2018. Desta forma, conclui-se do estudo desenvolvido que a alienação fiduciária é o instituto mais benéfico ao credor, pois com a escolha do mencionado instituto, é garantido ao credor fiduciário direito de preferência diante de ações de caráter trabalhista e fiscal, além disso, seu processo de consolidação de propriedade quando do inadimplemento do contrato é mais ágil, pois não necessita de declínio as vias judiciais, sendo esses, dois pontos importantes que fazem que a alienação fiduciária destaque-se em relação a hipoteca e fazem com que seja mais viável a escolha deste instituto.

Palavras-chave: Alienação fiduciária. Bens imóveis. Hipoteca. Penhora. Preferência.

Abstract:

The purpose of this article is to analyze the two legal institutes of real guarantee, namely fiduciary alienation and mortgage. Thus, we tried to compare the two methods of guarantees, as well as indicate the positive and negative results in the recovery of defaulted loans from financial institutions, indicating the pros and cons of both institutes. Through this comparative, the problem that is sought to answer is: which institute of real guarantee more effective to the creditor, when the recovery of the obligation in default? Among the existing legal institutes, the present study restricted itself in analyzing the mortgage and the fiduciary alienation, being that said analysis of the effectiveness, had as premise the security emanated of the mentioned legal institutes, before the moment of the exigibility of the obligation defaulted, as well as the agility of the expropriation process, at this stage. The method of research used in the work is the deductive method and the technique of bibliographical research, through the analysis of laws and doctrines tangent to the theme. In addition, a search for jurisprudence was made using the words "fiduciary alienation", mortgage, preference and attachment, in the search for decisions of the Federal Regional Court of the 4th Region, with this, the search period was delimited on the website of the TRF4 between 01/01/2013 and 01/01/2018. In this way, it is concluded from the study developed that fiduciary alienation is the most beneficial institute to the creditor, since with the choice of said institute, the fiduciary creditor is guaranteed preemptive right before actions of labor and fiscal nature, in addition, its process of property consolidation when the contract is breached is more agile, since judicial procedures do not need to decline, these being two important points that make the fiduciary alienation stand out in relation to the hypothec and make it more feasible to choice of this institute.

Key-words: Fiduciary alienation. Properties. Hypothec. Garnishment. Preference.

1 INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como escopo análise com base em legislação, doutrina e jurisprudência, no que tange à ocorrência de possíveis riscos na escolha do instituto jurídico

gravado em bens imóveis cedidos em garantia nos contratos realizados com Instituições Financeiras, bem como verificar as especificidades de cada instituto.

Nesse sentido, a pesquisa tem o propósito de determinar e comparar os benefícios e consequências em optar pelo instituto da hipoteca ou da alienação fiduciária, quando da celebração dos contratos bancários.

Partindo de tal premissa, o método de pesquisa utilizado no trabalho será dedutivo e as técnicas de pesquisa serão realizadas de forma bibliográfica, para tanto, buscar-se-á embasamento nas doutrinas relacionadas ao tema, bem como no estudo das legislações, sendo Código Civil Brasileiro, Lei 10.406/2002, nos artigos que tratam das garantias reais, além deste, na legislação específica do tema alienação fiduciária, Lei nº. 9.514/1997, a qual institui a alienação fiduciária de coisa imóvel.

Além disso, buscar-se-á na jurisprudência posições contemporâneas e majoritárias quanto à eficácia da consolidação da propriedade de bem dado em garantia. Para tanto, na busca utilizar-se-á as palavras-chave “alienação fiduciária”, hipoteca, preferência e penhora, sendo que o site da pesquisa será do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, portanto, delimitar-se-á o período de pesquisa entre 01/01/2013 e 01/01/2018.

Assim sendo, pode-se dizer que o tema estudado é relevante para os resultados das instituições financeiras, pois desenvolve-se no sentido de contribuir com o conhecimento do credor na escolha do instituto de garantia real mais adequado, sendo que a mencionada escolha poderá acarretar riscos na recuperação de seus créditos inadimplentes.

Interessa, neste trabalho, trazer à tona, a influência na escolha do instituto jurídico, fazendo um comparativo onde concluir-se-á qual dos institutos é mais eficaz na hora de reaver o crédito emprestado, comparando a fragilidade em alguns pontos na hora de fazer valer o direito do credor.

Por fim, entende-se que a pesquisa proposta é de grande importância para a saúde financeira das instituições que financiam créditos, mais especificadamente aquelas que optam por gravar em seus contratos, garantias reais, com propósito de obter maior segurança na hora da satisfação do crédito.

2 HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O surgimento da hipoteca, se dá no tempo em que o arrendatário de imóvel rural dava em garantia ao pagamento dos aluguéis, seu gado, escravos e utensílios, sem que dele

perdesse a posse. Em seu conceito histórico, mais precisamente no direito Romano, não havia uma lei específica para tal instituto, porém para consagrar a atividade hipotecária, existia uma prerrogativa em que concedia o reconhecimento de direito perante devedor ou terceiros de coisa conferida à garantia (VENOSA, 2008).

Contudo, é no meio rural que a hipoteca começa a caracterizar-se, um exemplo para tanto é um rurícola que deixava seus bens de trabalho alienados ao cumprimento de uma dívida. No seu surgimento, a hipoteca concedia ao credor apenas o direito de reclamar e obter a posse da coisa na falta de pagamento, podendo o credor guardar o bem dado em garantia hipotecária até a satisfação do débito (VENOSA, 2008).

Com o passar do tempo, esse procedimento não estava atendendo aos interesses das partes, foi então que, por meio da *lex commissória*, as partes começaram a convencionar que, em casos de inadimplência do devedor, o credor tornar-se-ia proprietário do bem. Após isso, surgiu outra convenção que permitiu ao credor vender a coisa dada em garantia, entregando ao devedor valor que remanescesse a satisfação do débito. A partir deste momento, começam a serem definidas as características clássicas da hipoteca, uma delas é o direito indivisível, ou seja, coisa que não pode ser dividida, que subsiste sobre o todo enquanto não liquidado o débito (VENOSA, 2008).

Um fator interessante no surgimento da hipoteca, era a possibilidade de serem dados em garantia, universalidades e bens futuros, aqueles que ainda não são determinados e existentes, que apenas pudessem ser adquiridos pelo devedor no futuro. Podia a hipoteca ser convencional, testamentária ou tácita (ou legal). As vantagens com a hipoteca eram exercidas pelo princípio da preferência, a primeira hipoteca possuía direito de preferência pelas demais e, assim, suscetivelmente, até que este princípio começou a sofrer exceções: em favor do Fisco ou da mulher que possuía preferência sobre os bens do marido para restituição do dote (VENOSA, 2008).

Destarte, a Lei de 1.237/1864 trouxe ao ordenamento jurídico o registro geral hipotecário, depois disciplinado em nosso Código Civil de 1916, como direito real, assentando os fundamentos nos princípios da publicidade e da especialidade.

Importante mencionar que palavra hipoteca deriva do grego, *hypothekē*, e significa o “oferecimento de um bem, geralmente imóvel, como garantia de um empréstimo pecuniário” e, ainda, um “direito real que tem o credor de uma dívida sobre imóvel, bem de raiz ou, por exceção, certos móveis (navios, aviões etc.) dados em garantia pelo devedor, e que somente pelo não pagamento da dívida se converte em posse efetiva do credor” (FERREIRA, 2013).

Atualmente inserido na lei 10.406/2002, o direito real da hipoteca tem natureza civil, na qual o produto da venda judicial do imóvel fica destinado ao pagamento da dívida, sem transmissão de posse ao credor, apenas promovendo a este, o direito de venda judicial, pagando-se preferentemente, se inadimplente o devedor. Sendo o direito sobre o valor da coisa onerada e não sobre sua substância (NERY, 2014).

Diante do exposto, o conceito de hipoteca é definido por Azevedo Marques, como sendo um direito real onde a venda judicial do imóvel hipotecado é destinada ao pagamento da dívida não cumprida no prazo contratado. Inscrita a hipoteca em primeiro lugar, o titular (hipotecante) tem assegurado o direito da venda judicial do bem para satisfação do débito. (1933, p.29, apud NERY, 2014, p.1688).

Nesse sentido, são características da hipoteca: um direito real de garantia, que gera ao credor hipotecário o direito de seqüela e a excussão da coisa onerada; possui natureza civil, onde os artigos 1.473 a 1.505 do Código Civil a disciplinam, pouco importando a qualificação das pessoas do devedor ou do credor e a natureza (civil ou comercial) da dívida em que se pretende garantir, é um negócio jurídico, que requer a presença de dois sujeitos: o ativo, credor hipotecário e o passivo, devedor hipotecante (DINIZ, 2010).

Importante ressaltar que o objeto gravado deve ser de propriedade do devedor ou de terceiros, que dá o imóvel em garantia da obrigação contraída, sendo que o devedor hipotecante continua na posse do bem e que somente poderá perder sua posse em casos em que o crédito é inadimplido, gerando uma excussão hipotecária. A prerrogativa da indivisibilidade consiste no sentido em que é gravado a totalidade do imóvel, podendo ser afastado apenas quando estipulado em convenção, sendo suscetível de garantia hipotecária qualquer obrigação de natureza econômica (DINIZ, 2010). Nesse sentido, o artigo 1.473 do Código Civil define os objetos passíveis de serem hipotecados.

Tratando-se da prerrogativa de constituição da hipoteca, essa se dá pelo registro na matrícula ou inscrição do bem o qual ficará gravada garantia, sendo a mencionada inscrição, fato gerador do título real, elemento em que é constituído direito real hipotecário. O registro deverá ocorrer no cartório de imóveis do lugar de situação do bem (MIRAGEM, 2013).

Uma das principais características e princípios que regem a hipoteca, é o da publicidade, que garante o conhecimento de todos os interessados da existência de uma hipoteca sobre o imóvel. Segundo Venosa (2008, p. 550):

A publicidade é obtida pelo registro imobiliário, assegurando o conhecimento de terceiros. Efetua-se o registro no lugar do imóvel ou em cada um deles se o título se

estender a mais de uma circunscrição imobiliária (art. 1.492). Como resultado do registro, atende-se ao princípio da prioridade. O número de ordem no registro determina a prioridade (art. 1.493, parágrafo único). Duas hipotecas ou quaisquer outros direitos reais não podiam ser inscritos no mesmo dia, salvo se fosse precisada a hora exata da escritura (art. 1.494). A regra foi explicitada no art. 192 da Lei dos Registros Públicos. Se foi precisa a hora no título, a prioridade é do ato mais novo. Caso contrário, a prioridade é da apresentação. O art. 191 da Lei dos Registros Públicos permite o registro de mais de uma hipoteca no mesmo dia, de acordo com a ordem da prenotação, derogando a proibição do art. 836 do Código Civil, o qual teve a redação mantida no vigente Código com o esclarecimento necessário. Daí a importância de sempre fazer constar a hora do ato na escritura constitutiva, pois este detalhe poderá permitir prenotação com número anterior. Os registros devem seguir a ordem em que forem sendo requeridos (art. 1.493). Caso contrário, não haveria como estabelecer a prioridade entre os credores.

No tocante à preferência no valor em que foi apurado da excussão, é do primeiro credor hipotecário, que é aquele que fez o registro mais antigo, pois nada impede que seja realizado a constituição de mais de uma hipoteca sobre o mesmo bem. A especialização requer a descrição do bem e os requisitos da dívida (DINIZ, 2010).

Porém, há entendimento jurisprudencial consolidado, conforme será demonstrado neste artigo, no sentido que, mesmo constituída hipoteca, alguns créditos possuem preferência sobre este, sendo créditos de origem trabalhista e fiscal.

Quanto a divisão da hipoteca, a mesma divide-se em três espécies: hipoteca convencional, hipoteca legal e hipoteca judicial. A hipoteca convencional, é constituída por meio de um acordo de vontades celebrado entre o credor e o devedor da obrigação, ou seja, se origina de um contrato de livre manifestação de seus interessados. Já a hipoteca legal é oriunda da lei, é um favor concedido pela lei a certas pessoas, não tem derivação contratual, sendo garantido pela qualidade do credor e não do crédito, disposto no artigo 1.489 do Código Civil (GONÇALVES, 2014):

Art. 1.489. A lei confere hipoteca:

- I - às pessoas de direito público interno (art. 41) sobre os imóveis pertencentes aos encarregados da cobrança, guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas;
- II - aos filhos, sobre os imóveis do pai ou da mãe que passar a outras núpcias, antes de fazer o inventário do casal anterior;
- III - ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinqüente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais;
- III - ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinqüente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais;
- IV - ao co-herdeiro, para garantia do seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente;
- V - ao credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação.
- V - ao credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação.

Revista de Direito Faculdade Dom Alberto, 2016, v. 05, n. 01, p. 62-82.

Quando fala-se em hipoteca legal, assim como convencional, subordina-se aos princípios do regime hipotecário moderno: o direito real com a eficácia erga omnes, do vínculo que só se constitui após a especialização e o registro. Sendo que, a especialização far-se-á em juízo. São dois momentos em que ocorrem a constituição dessa hipoteca, o inicial se dá no momento em que gera-se o vínculo ex. casamento, tutela, etc., existe então um vínculo potencial e indeterminado sobre os imóveis do devedor, pois não vale contra terceiros. Outro momento é o definitivo, em que através da especialização e registro surge o direito real, provido de seqüela e preferência (GONÇALVES, 2014).

Já em relação à hipoteca judicial, a mesma é de origem francesa e sua criação é baseada na importância para ordem social, para alcançarem efetivamente as decisões judiciais. É através da hipoteca sobre os bens do devedor, que a lei assegura ao exequente a satisfação de seu crédito (GONÇALVES, 2014).

O direito de promover a hipoteca judicial, decorrente de sentença condenatória, constitui efeito imediato da sentença, não se confundindo com o direito de apenas penhorar, para constituição dessa hipoteca, é requisito que a sentença tenha passado em julgado com condenação à prestação de determinada coisa em dinheiro ou satisfação de perdas e danos, não constando nesse rol a sentença declaratória e promovida por procedimentos de jurisdição voluntária ou por tribunal administrativo. Sendo que, a obrigação recai apenas no valor do imóvel que seja suficiente para satisfazer a condenação imposta pelo juiz (GONÇALVES, 2014).

Quanto ao registro da hipoteca, é admitido a constituição de diversos registros sobre o mesmo bem, porém deve-se observar o princípio da prioridade, sendo o qual expressa que a antecedência do registro é que define a preferência da execução entre as hipotecas. Dessa mesma forma, é reconhecido o direito de seqüela, podendo o credor hipotecário perseguir a coisa para a satisfação do seu crédito, independentemente das alienações posteriores à constituição da garantia, pois, é defesa a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado (MIRAGEM, 2013).

Nesse sentido, dispõe o artigo 1.476 do Código Civil: “O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor”. É possível assim, que seja constituído em um mesmo imóvel várias hipotecas, salvo se o título constitutivo anterior vede isso expressamente.

A segunda hipoteca sobre o mesmo imóvel, recebe o nome de *subhipoteca* e pode ser efetivada mesmo que o valor do imóvel não a comporte, fixada pela ordem de preferência dos credores hipotecários no registro dos títulos no Cartório de Registro de Imóveis de situação do bem (GONÇALVES, 2014).

Destarte, como instrumento de defesa do subipotecário, poderá este remir a hipoteca anterior, com o pagamento da importância da dívida, com a consequente sub-rogação legal nos direitos do credor satisfeito. Na segunda hipoteca, pode convir ao credor fazer tal remição, pois evita uma execução inoportuna ou insatisfatória (GONÇALVES, 2014).

Logo, mesmo vencida a segunda hipoteca, não poderá o credor executá-la antes de vencida a anterior, portanto, o direito do subipotecário só se estabelece após a satisfação do credor primitivo, conforme preceitua o artigo 1.477 do Código Civil.

Os efeitos da hipoteca ocorrem a partir do registro, mas só é pleno com a execução judicial, em caso de inadimplemento, antes disso o direito permanece em estado potencial, a garantia não é utilizada apenas cumpre sua obrigação.

Tratando-se da extinção da hipoteca, o artigo 1499 do Código Civil traz em seu rol taxativo os meios em que ocorrem a extinção da obrigação: um dos meios de extinção ocorre pela satisfação da obrigação principal, ou seja, com o cumprimento integral da obrigação cessa a garantia real. Ex.: dação em pagamento, que é quando o devedor entrega ao credor objeto diverso do devido, nesses casos é extinta a hipoteca pelo cumprimento da obrigação principal (DINIZ, 2010).

Outra forma de extinção trazido pelo mencionado artigo é pelo perecimento da coisa, ocorre quando a hipoteca fica sem o objeto assegurado. Ex.: poderá ocorrer por destruição do bem dado em garantia. Há extinção pela resolução da propriedade, que ocorre quando é dado em garantia imóvel de propriedade resolutive ou sujeita a termo, o credor fica sujeito a resolução de sua garantia e o proprietário beneficiário com a resolução, receberá o bem livre dos ônus que o gravava (DINIZ, 2010).

A renúncia do credor também é fato gerador de extinção, que deverá ser expressa e independe do consentimento do devedor (ato unilateral), e ocorrerá na hipoteca convencional, já que nas hipóteses de hipoteca legal são inspiradas em interesse de ordem pública, sendo irrenunciáveis. Com exceção da situação prevista no art. 1489, III, do Código Civil, tratando dos interesses privados da vítima. Além disso, extingue-se pela remição, uma das formas de extinção da oneração hipotecária de imóveis, que poderá ser extinta por via principal ou por via acessória. O direito de remir é faculdade de liberar o imóvel que servia de garantia de uma

obrigação, seja por interposição da ação de remição, seja por força de processo de execução (TUTIKIAN, 2010).

Por fim, pela arrematação ou adjudicação do imóvel, sendo no mesmo processo ou em outro, desde que seja notificado judicialmente da venda, o credor hipotecário, e este não compareça para defender o seu direito (GONÇALVES, 2014). Poderá ainda, ser extinta a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova (art. 1500 CC), ou seja, no Registro de Imóvel, além da matrícula e registro, é realizada a averbação de cancelamento, onde faz constar a extinção do ônus e dos direitos reais.

Não será extinta a hipoteca, quando esta estiver devidamente registrada e ocorrer arrematação ou adjudicação sem que os credores hipotecários tenham sido judicialmente notificados, e que não forem partes na execução (art. 1.501 CC). Desta maneira, quando arrematado ou adjudicado o direito real de propriedade sobre a coisa hipotecada, subsiste a hipoteca, pois a sentença em que atinge devedor e outros credores não atinge o credor hipotecário que dela não faz parte.

No caso de alienação, assiste ao adquirente do imóvel hipotecado, segundo Bruno Miragem (2013, p. 468):

a) exonerar-se da hipoteca, mediante abandono do imóvel, desde que não se tenha obrigado pessoalmente (art. 1479 do CC), e o faça até as vinte e quatro horas subsequentes à citação (art. 1480, parágrafo único do CC); b) dentro de trinta dias do registro do título aquisitivo, o direito de remir a dívida, mediante citação dos credores hipotecários, propondo preço não inferior ao preço da aquisição. Nesse caso, pode o credor impugnar o preço da aquisição ou a importância oferecida, realizando-se a venda judicial, assegurada a preferência do adquirente do imóvel. Se não houver a impugnação do preço pelo credor, será tido como fixado, e, sendo pago pelo adquirente, ficará livre da hipoteca (art. 1481, § 1º e 2º do CC). Deixando este de remir o imóvel, fica sujeito à execução e responde perante os credores hipotecários pela desvalorização do imóvel a que deu causa, além das despesas judiciais da execução (art. 1481, § 3º do CC); c) direito de regresso contra o vendedor que ficar privado do bem ou pagar a dívida garantida por hipoteca (art. 1481, § 4º do CC).

A excussão do imóvel hipotecado, com base no Decreto-lei 70/66, permitiu modalidade de execução extrajudicial da dívida hipotecária de crédito habitacional, sendo que, essa lei possibilitava ao credor a escolha de execução pela via judicial ou extrajudicial, porém, pelo fato do mencionado Decreto-lei não possibilitar o exercício de defesa do devedor, foi declarado inconstitucional, a partir de então, o único meio de execução ocorre sob forma judicial, de execução de título extrajudicial contra o devedor solvente (DINIZ, 2010).

Nesses termos, a execução será dirigida contra o proprietário devedor, que será citado para que realize o pagamento de seu débito inadimplente no período de três dias, ou que nomeie bens passíveis de penhora. Caso não realize o pagamento e não indique os bens, o oficial de justiça realizará penhora preferencialmente, do imóvel hipotecado. Poderá ser estendido a outros bens, se não for suficiente para garantir a satisfação do débito.

De bom alvitre mencionar que, vencida e não paga a obrigação, poderá o credor promover a excussão da hipoteca, mediante execução de título extrajudicial, sendo que o bem hipotecado será penhorado e levado à hasta pública. Importante destacar que, em casos de que o imóvel não for suficiente para suprir a dívida, ou seja, realizada a respectiva hasta pública e havendo licitante vencedor que adquire o bem expropriado e com a renda de tal alienação, o saldo apurado ainda se mostra insuficiente a satisfação da obrigação inadimplente, bem como os custos e despesas suportadas pelo exequente, poderá este penhorar outros bens do devedor, até que alcance, mediante sucessivas vendas, liquidar integralmente o débito existente (VENOSA, 2008).

Ainda cabe ressaltar, a título de comentário e com o propósito de exaurir as possibilidades tangente a exposição das possibilidades que o credor possui de alcançar a satisfação de seus créditos, de que este pode também, na hipótese de não haver licitantes quando da realização da hasta pública, respeitando o valor de avaliação do bem alienado, adjudica-lo, incorporando-o ao seu patrimônio ou, como forma derradeira, caso haja interesse na aquisição de dito bem, ingressar no pleito licitatório, guerreando com os demais interessados, sendo que, cobrindo as demais propostas de valores, poderá arrematá-lo.

Em relação ao instituto alienação fiduciária, este era conhecido no direito romano como negócio fiduciário, nas figuras da *fidúcia cum amico*, que era mais um contrato de confiança do que de garantia onde o fiduciante alienava seus bens a um amigo, não havia o intuito de garantia, os bens eram transferidos com o intuito de administração ou guarda (VENOSA, 2008), e da *fidúcia cum creditore*, que já tinha caráter assecuratório, onde o devedor vendia seus bens ao credor, com a condição de recuperá-los, caso não fosse cumprido o pagamento do débito no prazo estipulado (DINIZ, 2010).

Nesse sentido, com base no entendimento de Diniz, nas duas espécies de fidúcia, depois de cumprido o objetivo pretendido, havia uma transferência da coisa ou direito para determinado fim, sendo obrigação do adquirente a restituição do alienante (DINIZ, 2010).

A introdução da alienação fiduciária no ordenamento jurídico, ocorreu com a Lei n. 4.728/65, o Decreto-Lei 911/69, a Lei n. 6.071/74 e a Lei n. 9.514/97. A mencionada lei criou

o instituto jurídico da alienação fiduciária para atender as necessidades das políticas de crédito e do emprego de capitais em títulos e valores imobiliários, com intuito de melhorar as operações de crédito e financiamentos de certo bens de consumo (ex. financiamento habitacional), além disso, é introduzida ao ordenamento jurídico como forma de racionalizar as sociedades de investimentos, mobilizando os recursos com capital disponível, assim gerando mais segurança no negócio (DINIZ, 2010).

Segundo Venosa, a alienação fiduciária foi introduzida originalmente em nossa legislação, para dar substrato aos contratos de financiamento de bens imóveis e duráveis, sendo mais um direito de garantia real inserido no ordenamento jurídico. O ato de alienar (alienação fiduciária), é caracterizada por um negócio contratual em si, é um instrumento, um negócio jurídico que almeja a garantia fiduciária, a qual, então quando efetivada, constitui um direito real. No tocante a posse do imóvel, essa é de competência do devedor fiduciante, porém na hipótese de inadimplemento da obrigação, é modalidade desse instituto a consolidação da propriedade imóvel em nome do fiduciário (VENOSA, 2008).

Portanto, é de extrema importância a alienação fiduciária para a recuperação dos créditos, para a redução das taxas de juros e segurança jurídica dos agentes financiadores, conforme explica Tutikian (2011, p. 16): “A garantia real da alienação fiduciária adquiriu muita credibilidade, especialmente pelo seu tratamento jurídico”.

Nesse sentido, alienação fiduciária é um marco para o mercado imobiliário brasileiro, possibilitando à instituição financeira, uma garantia sólida e célere em caso de execução pelo inadimplemento, podendo ser comprovado o não pagamento por notificações e através dos serviços registrais consolidar a propriedade, com a possibilidade de venda a terceiros (TUTIKIAN, 2011).

É conceituada por Luciano Benetti Timm e Tatiana Druck, a alienação fiduciária imobiliária em uma perspectiva de direito e economia (2011, p. 204):

Genericamente falando, a alienação fiduciária em garantia consiste, basicamente, na constituição – com escopo de garantia – de uma propriedade fiduciária sobre uma coisa (móvel ou imóvel) adquirida pelo devedor (denominado “fiduciante”) e financiada por instituição financeira (denominada “fiduciário”) através da qual esta passa a ser considerada pela lei como proprietária (a “propriedade fiduciária”), temporária e condicionalmente (enquanto perdurar o debito), ficando o devedor fiduciante na posse direta e na fruição do bem, cujo domínio lhe será automaticamente consolidado na hipótese de quitação do debito, através da resolução da propriedade que encontrava-se atribuída ao credor fiduciário.

Sendo assim, inadimplida a obrigação contratual garantida pela propriedade objeto da alienação fiduciária, é direito do credor executar o contrato pela busca da satisfação de seu crédito inadimplido, sendo procedimento realizado perante o Ofício de Registro de Imóveis, onde foi registrada a propriedade fiduciária (MARTINEZ, 2006).

Portanto, havendo inadimplência da obrigação, a alienação fiduciária tem sua ritualística de execução prevista e regradada pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, mais específico no capítulo II - Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel. São inúmeras as peculiaridades deste instituto jurídico, sendo o marco mais saliente quanto a sua efetividade, que se dá pela possibilidade outorgada ao credor da obrigação, de valer-se de meios extrajudiciais de expropriar o bem gravado por este ônus real. Diante do exposto, se não houver o cumprimento da obrigação no prazo estipulado, o credor terá prerrogativa de vender o bem dado em garantia de forma judicial ou extrajudicial a terceiros, não estando sujeitos à excussão judicial (DINIZ, 2010).

Nesse sentido, a ritualística da alienação fiduciária tramita pelos Cartórios de Registro Público, sendo o oficial de registro, o gestor dos procedimentos pertinentes a este gravame. Tratando-se do cancelamento da alienação fiduciária, este deverá ser apresentado no Cartório de Registro de Imóveis onde está registrado o bem, portando os documentos necessários.

Insta salientar que, o pagamento da inadimplência das prestações é chamado de “purgação da mora” e deve ser feita ao Cartório de Registro de Imóveis, que dará o recibo e repassará o valor recebido ao credor fiduciário. São devidas: as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais (que constaram no contrato), as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos (IPTU, etc.), as contribuições condominiais de responsabilidade do imóvel, além das despesas de cobrança da intimação. Todos estes valores devem estar mencionados e discriminados na intimação (DOURADO, 2016).

Se tratando do leilão judicial, posterior a consolidação da propriedade, o mesmo deverá ser realizado trinta dias após a consolidação da propriedade (ato oriundo do registro de imóveis), sendo valor do leilão previamente estipulado entre as partes. Quando o primeiro leilão resultar inexitoso, será realizado o segundo leilão, em hipótese em que não tenha havido licitante que cubra o lance mínimo exigido pela lei, o leiloeiro emitirá ato de leilão, certidão ou ata que servirá de título hábil para averbação da ocorrência de oferta pública na matrícula, para fins de notificar a consolidação da propriedade, efetivando então, a plena propriedade do credor fiduciário.

Por fim, não havendo licitantes, o bem restará à disposição do credor, o qual consolidará a propriedade a seu patrimônio, liquidando a obrigação pelo valor do bem e, havendo diferença pecuniária a maior, tal diferença deverá ser creditada a favor do devedor da obrigação, encerrando-se assim o procedimento (MEZZARI, 1998).

3 SATISFAÇÃO DOS CRÉDITOS

A legislação civil, no que tange aos meios de outorgar ao credor de uma obrigação, oferece ferramentas e instrumentos que, quando aplicados corretamente, garantem a efetividade do negócio. Dentre tais instrumentos, os objetos do presente estudo, como sendo o instituto jurídico da hipoteca e da alienação fiduciária.

O instituto da hipoteca é um dos mais tradicionais e antigos meios de garantia de uma relação contratual/ obrigacional celebrada entre contratantes, muito usado nas relações obrigacionais bancárias, bem como entre particulares, destacando-se por ser uma garantia real.¹

Por outro lado, quando inadimplente a obrigação entabulada por meio de uma relação contratual, sua execução se dá por meio da execução da cártula onde a mesma resultou consignada, dando ao credor, proponente da ação coercitiva judicial, a oportunidade de ter seu crédito preferível, perante os demais credores, face a esta garantia, ou seja, face a preferência que o credor detém pela existente deste gravame.

Portanto, embora a hipoteca seja um instrumento seguro de garantia, os demorados procedimentos de execução judicial e a prelação de outros créditos detentores de privilégios especiais, fazem com que a hipoteca deixe de ser o meio de garantia mais atrativo. Pois, amparado em entendimento jurisprudencial e legislação, pode-se dizer que a preferência de créditos, quando da disputa pelo bem imóvel, dar-se-á na seguinte ordem: créditos de origem trabalhista; créditos de origem fiscal; crédito com garantia real; créditos quirografários.²

Esta afirmativa também resta consubstanciada e demonstrada na contemporânea jurisprudência, conforme ementa do julgado abaixo elencado:

¹ Garantia real é o instituto por meio do qual o devedor destaca um bem específico que garantirá o ressarcimento do credor na hipótese de inadimplemento da dívida.

² Créditos aos quais não são garantidos por direito real de garantia ou direito obrigacional.

EMENTA: TRIBUTÁRIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. APELAÇÃO CÍVEL. PENHORA DE BENS. **HIPOTECA POR CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL.** IMPENHORABILIDADE. SUBSTITUIÇÃO DE BENS PENHORADOS. Os imóveis hipotecados não se revestem de impenhorabilidade, podendo, portanto, serem objetos de constrição judicial e levados à hasta pública. Os artigos 615, inciso II; 619 e 698 do Código de Processo Civil somente exigem que seja intimado o credor hipotecário a respeito de penhora e da praça a ser efetivada. **É possível a penhora de bem gravado com hipoteca por cédula de crédito industrial para satisfazer débito fiscal, uma vez que os créditos tributários têm preferência sobre estes,** e, por tratar-se de penhora a satisfazer dívida referente à FGTS, possui **preferência sobre o crédito hipotecário.** Quanto ao pedido de substituição dos bens penhorados, já ficou demonstrado nos autos de execução que os demais bens pertencentes ao executado não são suficientes para garantir a dívida, motivo pelo qual deve permanecer a penhora sobre os aludidos bens hipotecados. Apelação desprovida. (TRF4, AC 0021295-32.2014.4.04.9999, PRIMEIRA TURMA, Relatora MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE, D.E. 17/11/2015) (grifei).

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL. **HIPOTECA IMÓVEL.** ASSUNÇÃO DE DÍVIDA PELO TERCEIRO EMBARGANTE NA VIA JUDICIAL. JUSTIÇA ESTADUAL. EXECUÇÃO FISCAL TRAMITANDO NA JUSTIÇA FEDERAL. CONCURSO DE CREDORES. CRÉDITO TRIBUTÁRIO. **PREFERÊNCIA.** 1. Trata-se de assunção de dívida pelo terceiro embargante que assumiu a dívida da empresa Incomarsol Indústria e Comércio Ltda (ora executada) junto ao Banco BADESC oriunda de Cédula de Crédito Industrial com garantia de hipoteca de imóvel. A assunção da dívida envolveu direitos aquisitivos de construção sobre um terreno, tendo sido penhorado na execução fiscal movida pela União-Fazenda Nacional contra a empresa executada. 2. Está assentado na jurisprudência do STJ o entendimento segundo o qual a impenhorabilidade prevista no art. 57 do Decreto-lei 413/69, em favor, respectivamente, dos bens dados em garantia em operações com cédulas de crédito industrial, é relativa, não prevalecendo diante de penhora realizada em executivo fiscal. 3. **É possível a penhora de bem gravado com hipoteca por cédula de crédito industrial para satisfazer débito fiscal, uma vez que os créditos tributários têm preferência sobre estes.** 4. Não dispondo a executada INCOMARSOL de outros bens passíveis de constrição, conclui-se que a cessão de direitos/alienação do imóvel à embargante em 25/06/2007 foi realizada dentro do termo legal de presunção de fraude à execução, nos termos do citado art. 185 do CTN - com a redação dada pela LC 118/05. 5. Embora não demonstrada a ma-fé do terceiro embargante ou conluio com a empresa executada, não há como afastar o reconhecimento da fraude à execução em relação ao imóvel constrito e a ineficácia da alienação em relação à embargada/exequente, sob pena de vulneração ao art. 185 do CTN. (TRF4, AC 5001094-37.2015.4.04.7205, SEGUNDA TURMA, Relatora CLÁUDIA MARIA DADICO, juntado aos autos em 26/10/2016) (grifei).

Enfim, o instituto jurídico da hipoteca é um meio tradicional de lastreamento de relações obrigacionais, que constitui direito real, consubstanciada em cartulas extrajudiciais, passível de execução quando inadimplente a obrigação entabulada pelas partes, sendo que oferece ao credor da obrigação forte possibilidade de recuperação de seu crédito inadimplente.

Porém, conforme demonstra as jurisprudências elencadas, a segurança em um contrato garantido pela hipoteca não é plena, pois resta sucumbindo perante créditos preferenciais, o que acarreta a este instituto um peso negativo em relação a alienação fiduciária.

Nessa esteira, em conformidade com os elementos descritos, como sendo os déficits da hipoteca, o legislador buscou criar um instituto que atendesse aos anseios do capital, por meio de novas fontes criou o novo direito de garantia, rápido, eficaz e atraente ao capital. Surge então, alienação fiduciária, um instrumento de garantia de negócios jurídicos, no qual há uma transferência de bem do devedor ao credor da propriedade, mantendo-se a posse direta da coisa dada em garantia, com aquele, o qual também figura como depositário do bem (MEZZARI, 1998).

Havendo inadimplência da obrigação, o que ocorre é que a lei da alienação fiduciária outorga ao credor da obrigação a possibilidade de usar dos meios extrajudiciais (cartorários) para promover a execução de seu crédito, fato este que viabiliza a recuperação do crédito, pois o procedimento realizar-se-á por meio que não é tão oneroso e também não moroso, como os créditos exigidos pelo meio judicial, o qual por sua vez, cada vez mais tem se mostrado um processo excessivamente lento.

Logo, tal procedimento se mostra de rápida constituição e execução, sendo os prazos mais céleres, sem exigência de intervenção do Poder Judiciário, onde dispensa até mesmo Notários e Advogados.

Ainda, pelo estudo das jurisprudências abaixo, verifica-se que a alienação fiduciária faz-se o instituto de maior segurança dentre os estudados neste trabalho, sendo a segurança dos credores em face de outras execuções que futuramente o devedor possa figurar em polo passivo, ou seja, em comparativo entre os dois institutos de garantia, onde é averiguada a segurança jurídica no momento em que o credor faça jus do direito de reaver seu crédito inadimplente, a alienação fiduciária se destaca com relação a preferência, pois mesmo tratando-se de ações de caráter trabalhista e fiscal, é o credor fiduciário que possui mencionada preferência, como vemos no julgados citado abaixo:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA. BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DE DIREITOS DO EXECUTADO. RECUSA INJUSTIFICADA DE BENS OFERECIDOS EM GARANTIA. ORDEM LEGAL DE **PREFERÊNCIA** DO ART. 11 DA LEF. A jurisprudência vem afirmando que bens objeto de **contratos de alienação fiduciária não podem se sujeitar à penhora**, uma vez que o executado/devedor fiduciante é mero possuidor, restando a coisa em propriedade do credor fiduciário, terceiro estranho ao processo de execução. (súmula nº 242 do TFR). A mera inobservância da ordem de preferência estabelecida no art. 11 da LEF não justifica a recusa manifestada pela exequente em relação a bens oferecidos em garantia pela executada. (TRF4 5018282-32.2012.404.0000, Primeira Turma, Relatora p/ Acórdão Vânia Hack de Almeida, juntado aos autos em 31/01/2013) (grifei).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. **EXECUÇÃO FISCAL. IMÓVEIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. Não cabe penhora sobre o imóvel que o devedor tenha oferecido como objeto de contrato de alienação fiduciária** em garantia devidamente registrado no registro de imóveis. (TRF4, AG 5026033-94.2017.4.04.0000, SEGUNDA TURMA, Relator LUIZ CARLOS CERVI, juntado aos autos em 23/08/2017)

Assim sendo, ainda em relação a preferência de créditos, quando da disputa pelo bem imóvel, esta espécie de gravame aplicável em relações contratuais entabuladas, principalmente por instituições financeiras, transfere ao credor fiduciário o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa imóvel. Portanto, o bem não integra o patrimônio do devedor e passa a ser propriedade resolúvel que está sujeita a uma condição resolutória. Logo, até que seja verificada mencionada condição, a propriedade é do credor e não do devedor.

Por assim dizer, entende-se indevida a penhora sobre bens imóveis alienados fiduciariamente, já que o executado não é seu proprietário, com isso, verifica-se que o mesmo é um instrumento que viabiliza de forma significativa a busca dos créditos inadimplentes, pois se apresenta como uma ferramenta ágil e eficaz, pois até mesmo nas situações de recuperação judicial de empresas que margeiam a falência, este instituto retira o crédito inadimplente do rol de credores quirografários.

Frente as ponderações até aqui tecidas, um ponto que merece especial destaque, tangente a quitação da obrigação inadimplente, é que nas obrigações lastreadas pela hipoteca, esta se mostra mais benéfica que a alienação fiduciária no momento da venda, arrematação ou adjudicação, porque remanescendo saldo devedor, a execução persistirá até alcançar novos bens passíveis de penhora, enquanto o elenco de dispositivos legais que regula o instituto jurídico da alienação fiduciária, é taxativo ao ponto de prever que após a realização dos leilões, o credor obrigatoriamente dará ao devedor da obrigação inadimplida, a respectiva e total quitação da dívida, mesmo remanescendo saldos devedores, não integralmente alcançados pelo resultado pecuniário da venda do bem alienado.

Os fatores de destaque para o comparativo dos dois institutos e análise do mais viável são: preferência perante outras execuções e agilidade de expropriação. Ao contrário do que ocorre em contratos com imóvel hipotecado, aquele que é alienado fiduciariamente não está sujeito a penhora de outras ações, mais especificadamente de natureza fiscal e trabalhista.

Além disso, para consolidação da propriedade alienada fiduciariamente não é necessário ajuizamento de ação judicial, pois o procedimento dar-se-á extrajudicialmente, sendo que toda a ritualística procedimental da consolidação materializar-se-á no Cartório de Registro de Imóveis onde o bem a ser expropriado está registrado, sem a necessidade de

Revista de Direito Faculdade Dom Alberto, 2016, v. 05, n. 01, p. 62-82.

declinar a via judicial, diferente da hipoteca, que se faz necessário ajuizamento de uma execução de título extrajudicial, o que leva por vezes anos até que o credor satisfaça obrigação.

4 METODOLOGIA

O presente artigo utilizar-se-á do método de pesquisa dedutivo, uma vez que, esse tipo de pesquisa não se restringe a uma técnica estatística, traduzida em números, mas busca explicar o conteúdo das premissas. Para tanto, analisar-se-á a jurisprudência, legislação e a doutrina, portanto, a finalidade desta pesquisa é utilizar o meio bibliográfico, para buscar maior familiaridade com o tema estudado (MARCONI, 2011).

Igualmente, cabe referir que a análise jurisprudencial utilizar-se-á das palavras alienação fiduciária, bens imóveis, hipoteca, penhora, preferência na busca por decisões do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, bem como que a pesquisa ocorreu entre 01/01/2013 e 01/01/2018.

Em se tratando de técnicas de pesquisa, será utilizada a bibliográfica, através da análise da legislação Constitucional, Civil e específica da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário e Bancário, que institui a alienação fiduciária de bens imóveis, bem como de diversas doutrinas (LIMA, 2008).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Importante ressaltar que todas as considerações acerca das questões levantadas no presente artigo em relação aos dois institutos jurídicos de garantia real, sendo hipoteca e alienação fiduciária, não foram totalmente esgotados, até porque, esse é um tema muito abrangente em decorrência das diversas características e regras dos dois institutos. Todavia, o estudo dos meios de garantia citados, despendeu-se com intuito de avaliar qual destes é mais benéfico para gravar os imóveis em garantia das operações de crédito, para tanto, realizou-se um comparativo da hipoteca e alienação fiduciária, por meio de análise dos pontos positivos e negativos dos dois institutos.

No primeiro momento, buscou-se estudar os conceitos históricos dos dois institutos, entender os fatos e necessidades que originaram os mesmos. Ademais, analisou-se os

conceitos e comparou-se as lacunas existentes em cada um deles. Uma vez que, essa análise é crucial para alcançar a solução para o problema do presente artigo.

Nesse sentido, a análise mencionada se deu com base na própria lei que constitui os dois institutos de garantia. Ademais foi de suma importância o estudo de doutrinas relacionadas ao tema e a busca por jurisprudência contemporânea, para embasar e afirmar o que a lei nos ensina.

Dessa forma, com base no estudo depreendido, é possível apontar as principais diferenças das duas garantias reais. Primeiramente, insta referir, a morosidade na recuperação do crédito inadimplente, quando falamos em hipoteca, esse instituto logo remete à execução de título extrajudicial, ao processo judicial, à morosidade do nosso judiciário em remir as lides.

Porém, quando fala-se em alienação fiduciária, sua principal característica é a solução por via extrajudicial, não há lide processual, com isso, os credores não estão à mercê da morosidade do judiciário, o processo de consolidação da propriedade fiduciária ocorre por completo nos cartórios de registro de imóvel e a recuperação do crédito inadimplido ocorre de forma mais célere, sem a necessidade de advogado.

Outrossim, a segurança jurídica é outro fator de destaque no estudo realizado, sendo que, a maior diferença dos dois institutos refere-se à preferência. Tratando-se de hipoteca, essa sujeita-se ao rol de preferência, que possui a seguinte ordem de preferência: créditos de origem trabalhista; créditos de origem fiscal; crédito com garantia real; créditos quirografários.

Nesse sentido, quando um imóvel é gravado pela garantia real de hipoteca, não há uma segurança jurídica em face aos créditos trabalhistas e fiscais, é como se não houvesse o registro da hipoteca na matrícula do imóvel, como se o contrato fosse firmado sem o registro da garantia real.

Em controvérsia, em contratos garantidos por alienação fiduciária, não há de se falar em preferência, uma vez que, é transferida propriedade do imóvel ao credor fiduciário, sendo o devedor fiduciante mero possuidor do imóvel. Nesse sentido, o proprietário do imóvel (credor) é um terceiro estranho na execução movida contra o mero possuidor do imóvel (devedor), o que faz com que o credor tenha uma segurança jurídica mais plena.

No entanto, um ponto negativo para a alienação fiduciária é o exaurimento do crédito, devido a previsão legal da alienação fiduciária, onde dispõe que a venda, arrematação ou adjudicação do imóvel extingue a obrigação contratual, ou seja, o contrato necessariamente

será liquidado. No mesmo caso, porém quando garantido pela hipoteca, poderá o credor indicar novos bens à penhora, caso o imóvel hipotecado não supra o valor da obrigação.

Dessa forma, a partir da análise de todo o contexto, dos pontos negativos e positivos dos dois institutos em questão, respondendo ao problema que se propôs abordar no presente trabalho, é possível auferir que a alienação fiduciária é o instituto jurídico que sobressai aos déficits da hipoteca, onde os contratos gravados pelo mesmo possuem maior garantia jurídica e eficácia no momento de reaver o crédito inadimplente.

Com base no estudo desenvolvido, conclui-se que a escolha do credor pela alienação fiduciária é mais viável, uma vez que, contratos garantidos por este instituto, quando da inadimplência, podem ser recuperados por via extrajudicial, sem a necessidade de recorrer ao judiciário, o que torna a recuperação mais ágil, outrossim, a alienação fiduciária transfere a propriedade do imóvel ao credor fiduciário e, com isso, o imóvel não está sujeito a penhora de outras execuções em que o devedor fiduciante é parte.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil. Decreto Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002.

_____. **Decreto-Lei nº 911, de 01 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.

_____. **Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.** Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento.

_____. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

_____. **Tribunal Regional Federal da 4ª Região.** Agravo de Instrumento: 5018282-32.2012.4.04.0000, PRIMEIRA TURMA, Relatora VÂNIA HACK DE ALMEIDA, juntado aos autos em 31/01/2013. Disponível em: <<https://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/citacao.php?doc=TRF403608166>>. Acesso em: 14 mai. 2018.

_____. **Tribunal Regional Federal da 4ª Região.** Apelação Cível: AC 0021295-32.2014.4.04.9999, PRIMEIRA TURMA, Relatora MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE, D.E. 17/11/2015. Disponível em: <<https://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/citacao.php?doc=TRF410208074>>. Acesso em: 14 mai. 2018.

_____. **Tribunal Regional Federal da 4ª Região.** TRF4, AG 5026033-94.2017.4.04.0000, SEGUNDA TURMA, Relator LUIZ CARLOS CERVI, juntado aos autos em 23/08/2017. Disponível em: <<https://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/citacao.php?doc=TRF413313568>>. Acesso em: 14 mai. 2018.

_____. **Tribunal Regional Federal da 4ª Região.** Apelação Cível: AC 5001094-37.2015.4.04.7205, SEGUNDA TURMA, Relatora CLÁUDIA MARIA DADICO, juntado aos autos em 26/10/2016. Disponível em: <<https://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/citacao.php?doc=TRF412327892>>. Acesso em: 14 mai. 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: 4. Direito das Coisas.** 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DOURADO, Jeferson Vieira. **Alienação fiduciária de bens imóveis**: A alienação fiduciária de bens imóveis acarretou grande inovação a execução dos contratos não cumpridos, trazendo inúmeros benefícios aos credores do mercado imobiliário, sem, no entanto, reprimir o direito do devido processo legal. Disponível em: < <http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/9826/Alienacao-fiduciaria-de-bens-imoveis> >. Acesso em: 29 mai. 2017.

FERREIRA, Diego Alexandre Rodrigues. **Da hipoteca**: análise crítica do instituto. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/24082/da-hipoteca-analise-critica-do-instituto> >. Acesso em: 01 mai. 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: **Direito das Coisas**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

JUNIOR, Nelson N.; NERY, Rosa M. de A. **Código Civil Comentado**. 11. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

LIMA, Manolita Correia. Monografia: **A engenharia da produção acadêmica**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia do Trabalho Científico**. 7. ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2011.

MARTINEZ, Sergio Eduardo. **Alienação Fiduciária de Imóveis**. Porto Alegre: Norton Editor, 2006.

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

MIRAGEM, Bruno. **Direito Bancário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013
TUTIKIAN, Cláudia Fonseca et al. **Novo Direito Imobiliário e Registral**. 2. ed. São Paulo: Quatier Latin, 2010.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca et al. **Moderno Direito Imobiliário, Notarial e Registral**. São Paulo: Quatier Latin, 2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: Direitos Reais. 8. ed. São Paulo: Atlas S.A, 2008.