

Alienação Fiduciária

Felipe Pereira de MELO¹

O período de Grande Recessão Mundial, 2008 -2009 têm seu surgimento ligado, principalmente, ao setor imobiliário na qual foi adotada uma política de taxas de juros baixas e de redução das despesas financeiras com o propósito de crescimento do setor, por meio da instigação de uma nova clientela para o investimento em imóveis (até mesmo para aqueles sem comprovação de renda), na qual as Instituições financeiras de inúmeros países, atraídos pelas garantias do governo, acabaram emprestando dinheiro a inúmeras imobiliárias. Diante da experiência econômica mundial e do resultado que a expansão brasileira obteve, os contratos com cláusula de alienação fiduciária tem surgido com mais frequência devido à facilidade de aquisição de bens duráveis ou de valor considerável, envolvendo inúmeros credores. Trata-se de negócio jurídico sinalagmático entre aquele que vende a coisa e aquele que a adquire, recebendo sua posse e consequente propriedade, ficando este último obrigado a pagar o preço, em prestações, à instituição financeira interveniente. “A alienação fiduciária em garantia consiste na transferência feita pelo devedor ao credor da propriedade resolúvel e da posse indireta de um bem fungível (CC, art. 1.361) ou de um bem imóvel (Lei n. 9.514/97, arts. 22 a 33), como garantia de seu débito, resolvendo-se o direito do adquirente com o adimplemento da obrigação, ou melhor, com o pagamento da dívida garantida”.É direito real de garantia, sendo que a propriedade fiduciária é direito acessório, destinado a garantir o pagamento do crédito. Restringe-se ao da garantia do cumprimento das obrigações contratuais decorrentes de empréstimos ou financiamentos, e é por meio desta que o credor adquire, em confiança, a propriedade do bem, sob a condição resolutiva de devolvê-la ao devedor quando for paga a dívida e desta feita transferir o domínio, haja vista que o adquirente tem a propriedade imperfeita. Efetuado o pagamento do débito, o fiduciário devolve bem automaticamente ao fiduciante. Ao contrário, em não se efetuando o pagamento do crédito deve o fiduciário vender a coisa a terceiros e aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das

¹ Graduando em Direito pelas Faculdades Santa Cruz de Curitiba – FARESC, historiador e especialista em Neuropsicologia. E-mail: professorfelipe713@gmail.com

despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver (art. 66, 4 da Lei n 4.728/65, com redação do Decreto Lei 911/69). É vedado o pacto comissório, sendo a propriedade do credor onerada com encargos, pois, o devedor inadimplente ou que se abster de pagar terá como responsabilização o fato do credor recuperar a posse do bem, mas com o encargo de vendê-lo para, com o produto da venda, satisfazer o seu crédito. A cláusula de alienação fiduciária se permeia objetivando maior segurança das relações jurídicas, para que se concretize a preservação do cumprimento de obrigação atraindo mais investidores para o crédito imobiliário, aquecendo a economia e barateando custos, porém preocupando-se para que tais medidas não corrompam a estabilidade social diante da perspectiva apenas de obtenção de lucro.

Palavras Chave: Alienação Fiduciária; Direito Real.