

FACULDADE GALILEU
BACHARELADO EM DIREITO

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E A CESSÃO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEIS¹

FIDUCIARY ALIENATION AND ASSIGNMENT OF RIGHTS TO PROPERTY

VINICIUS FLORÊNCIO PINTOR²

RESUMO: O presente estudo propõe uma análise aprofundada da instituição da alienação fiduciária, com foco nas questões centrais relacionadas aos bens imóveis. O objetivo deste estudo é fornecer uma análise embasada no princípio da boa-fé mesmo diante dos inúmeros debates contrários, o que constitui um dos pilares das relações jurídicas. Para isso, foi empregada uma metodologia que inclui uma revisão bibliográfica geral sobre temas pertinentes ao direito contratual e à cessão de direitos civis. Os resultados dessa investigação revelam que os chamados "contratos de gaveta" exercem um impacto considerável nas relações jurídicas, muitas vezes incentivando os indivíduos a evitar o uso de instrumentos contratuais mais adequados para tais transações. Observou-se, assim, que o setor imobiliário brasileiro enfrenta desafios estruturais que impedem a plena eficácia das transações de alienação fiduciária e o desenvolvimento saudável deste mercado.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária; Contrato Cível; Credor; Cessão de Direitos; Imóveis

ABSTRACT: The present study proposes an in-depth analysis of the institution of fiduciary alienation, focusing on central issues related to real estate. The objective of this study is to provide an analysis based on the principle of good faith even in the face of countless debates to the contrary, which constitutes one of the pillars of legal relations. For this, a methodology was used that includes a general bibliographical review on topics relevant to contract law and the assignment of civil rights. The results of this investigation reveal that so-called "drawer contracts" have a considerable impact on legal relationships, often encouraging individuals to avoid using contractual instruments that are more suitable for such transactions. It was therefore observed that the Brazilian real estate sector faces structural challenges that prevent the full effectiveness of fiduciary alienation transactions and the healthy development of this market.

Keywords: Fiduciary Alienation. Civil Contract. Creditor. Assignment of Rights. Real Estate.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo abordar as principais questões controversas relacionadas ao instituto da alienação fiduciária, e quais os desdobramentos jurídicos que

¹ Artigo apresentado como Trabalho de Conclusão de Curso do bacharelado em Direito da Faculdade Galileu, orientado pelo Prof. Dr. Jóhidsom Ferraz.

² Bacharelado em Direito pela Faculdade Galileu – Botucatu-SP.

acarreta a cessão de direitos, seja ele crédito ou em bens corpóreos ou incorpóreos, respondendo sobre as mais frequentemente discutidas em nossos Tribunais.

A primeira questão diz respeito à possibilidade de o credor fiduciário ingressar com uma ação executiva genérica, ou seja, sem direcionamento específico para os bens que constituem a garantia prestada, sem que tal ato resulte na renúncia, mesmo que tacitamente, da mencionada garantia.

Em outro viés a questão está relacionada à possibilidade de cessão fiduciária de bem imóvel em garantia a outro negócio jurídico, incidindo sobre um negócio futuro, o que torna impossível a especificação do direito imobiliário correspondente, uma vez que ainda não foi emitido.

Antes de abordar essas questões, é importante lembrar que a alienação fiduciária teve origem no direito romano, através da fidúcia, caracterizando-se como um contrato de direito real em que o fiduciário recebia do fiduciante uma determinada coisa e assumia a obrigação de dar-lhe uma certa destinação ou restituí-la. No ordenamento jurídico brasileiro, a alienação fiduciária surgiu em 1965, com a Lei 4.728, que regulou o mercado de capitais, inicialmente aplicável apenas a bens móveis e duráveis (atualmente, no caso dos bens móveis, o instituto é regulado pelo artigo 1361 do Código Civil), com o objetivo de acelerar o desenvolvimento nacional.

Ao longo dos anos, verificou-se que o instituto da hipoteca não era mais eficaz, com o intuito de superar a crise financeira enfrentada pelo país, o Legislador, por meio da Lei 9.514/1997, instituiu a possibilidade de a alienação fiduciária incidir também sobre bens imóveis.

Pode-se afirmar que esse instituto impulsionou o mercado imobiliário, já que, na alienação fiduciária, ocorre a transferência da propriedade do bem ao credor fiduciário, o que possibilita a satisfação do débito em caso de inadimplemento, proporcionando melhores condições de juros e modalidades de pagamento mais atrativas aos devedores fiduciantes.

A alienação fiduciária de bens imóveis foi incorporada ao sistema jurídico brasileiro pela Lei 9.514/1997, impulsionada pelo sucesso da alienação fiduciária de bens móveis e pela lentidão na execução de hipotecas. Nas últimas duas décadas, mostrou-se extremamente eficaz, sendo que, em muitos cartórios de registro de imóveis, mais de 70% das transações envolvem esse instituto.

No Brasil contemporâneo, os negócios fiduciários são amplamente empregados com propósitos de garantia, notavelmente materializados na alienação fiduciária de bens. Destaca-se especialmente a alienação fiduciária de bens imóveis, que desempenha um papel

fundamental na facilitação da aquisição da casa própria, contribuindo assim para a realização do direito constitucional à habitação.

Todo negócio jurídico deve ser fundamentado nos princípios de capacidade, objeto lícito e conformidade com a lei. Na alienação fiduciária, esses princípios são essenciais para garantir a validade e eficácia dos acordos, assegurando que as partes tenham capacidade para alienar o bem, que o objeto do contrato seja lícito e que esteja em conformidade com a legislação. Além disso, a transparência e clareza dos termos do contrato são cruciais para evitar litígios, assegurando um entendimento claro das obrigações e direitos. Assim, a análise desses princípios é fundamental para a correta aplicação das normas da alienação fiduciária, promovendo segurança jurídica e proteção dos interesses das partes.

1) HISTÓRICO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E SUAS RELAÇÕES COM O DIREITO REAL

A alienação fiduciária, em sua origem, remonta ao direito romano, por meio da fidúcia, que, conforme descrito por Moreira Alves, é um contrato pelo qual o fiduciante transferia a propriedade de um bem infungível ao fiduciário como garantia de uma obrigação, e, mediante o "pactum fiduciae", estabelecia-se a restituição do bem quando extinta a obrigação. No direito germânico, o instituto da fidúcia evoluiu para a figura do penhor de propriedade, no qual o devedor transferia ao credor a propriedade do bem, comprometendo-se a restituí-lo assim que quitasse a dívida (Azevedo, 2010).

No contexto do direito inglês, a fidúcia foi estabelecida através da hipoteca, na qual o fiduciário, conhecido como "mortgagee", recebia a propriedade de um imóvel do fiduciante - "mortgagor" - como forma de pagamento de uma dívida (Alves, 2018, p. 66).

No ordenamento jurídico brasileiro, a alienação fiduciária foi introduzida em 1965 pela Lei 4.728, que regulava o mercado de capitais, inicialmente limitada a bens móveis e duráveis. No entanto, com o passar do tempo e a necessidade de superar crises financeiras, a Lei 9.514/1997 permitiu que a alienação fiduciária também fosse aplicada a bens imóveis.

Este instituto impulsionou o mercado imobiliário, uma vez que envolve a transferência da propriedade do bem ao credor fiduciário, possibilitando a satisfação da dívida em caso de inadimplemento e oferecendo condições de pagamento mais favoráveis aos devedores fiduciantes.

Marcelo Terra ressalta que a alienação fiduciária reduz as dificuldades enfrentadas nas execuções dos tradicionais instrumentos de garantia, proporcionando maior rigor e eficiência na segurança do crédito, especialmente devido à diminuição do prestígio da

hipoteca como garantia de crédito (Terra, 1998, p. 21).

Apesar das mudanças ao longo do tempo, influenciadas por diversos fatores externos, como cultura, contexto social e necessidades da sociedade brasileira, a essência da alienação fiduciária permanece, inspirada na fidúcia, com a transferência da propriedade ao fiduciário como garantia, com a obrigação de restituição ao fiduciante após o pagamento da dívida.

Além disso, sobre o tema, Sílvio de Salvo Venosa afirma que:

A alienação fiduciária em garantia, introduzida originalmente em nossa legislação para dar substrato aos contratos de financiamento, principalmente de bens móveis e duráveis, inseriu em nosso ordenamento mais um direito real de garantia, que se agrega ao rol já existente, com características próprias. De fato, a Lei nº 4.728/65, estruturadora do mercado de capitais, criou instituto, que ganhou contornos materiais e processuais definitivos com o Decreto-Lei nº 911/69, que alterou a redação do artigo 66 da referida lei e em seus nove artigos disciplinou a garantia fiduciária cuja experiência demonstrou ser muito útil no mundo negocial. O instituto sofreu nova configuração por força da Lei nº 10.931/2004 a qual teve por finalidade maior criar o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias (Venosa, 2011).

No que tange à natureza dos direitos do devedor fiduciante e do credor fiduciário, a legislação nacional atribui à propriedade transferida ao credor fiduciário o caráter de propriedade resolúvel, conforme disposto no artigo 1.361 do Código Civil (bens móveis) e no artigo 22 da Lei 9.514/1997 (bens imóveis).

Em suma, a alienação fiduciária implica que o devedor fiduciante perde a qualidade de proprietário, mantendo apenas os direitos econômicos do bem transferido, enquanto o credor fiduciário detém um direito de propriedade limitado à finalidade exclusiva de garantia. Esse direito de propriedade temporário e restrito, conforme definido por Teixeira de Freitas no Esboço do Código Civil, persiste apenas enquanto existir a obrigação de garantia, sendo revertido ao fiduciante quando a dívida for quitada, ou quando se cumprir uma cláusula resolutiva ou um prazo resolutivo para a restituição da coisa ao antigo proprietário.

1.1) AS DIFERENÇAS DA HIPOTECA

A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis predominou amplamente sobre a hipoteca no contexto do mercado imobiliário. No entanto, a hipoteca ainda é aplicada residualmente e possui características distintas que demandam conhecimento do operador jurídico.

A preferência atual dos credores pela alienação fiduciária em relação à hipotecase deve principalmente à eficiência no processo de recuperação do bem e na execução da dívida em

casos de inadimplência do devedor, que ocorre diretamente perante o registro de imóveis competente. Em contraste, a inadimplência em contratos garantidos por hipoteca exige a promoção de execução judicial da dívida pelo credor hipotecário, envolvendo um processo mais complexo e demorado, que inclui penhora, leilão do bem e retirada do devedor de sua posse (Gomes, 2017, p.71).

Outra vantagem significativa da alienação fiduciária em comparação à hipoteca é evidente em casos de falência do devedor, pois o bem alienado fiduciariamente não faz parte da massa falida, já que pertence ao credor conforme previsto na legislação pertinente (Gomes, 2017, p.71).

Apesar disso, a hipoteca continua sendo utilizada em certos contextos, como em contratos de mútuo entre construtoras e instituições financeiras para financiar a construção de empreendimentos imobiliários.

A hipoteca é regulamentada principalmente pelo artigo 1.473 do código civil e legislações correlatas. No entanto, as diferentes formas de hipotecas reguladas por legislação específica sempre foram mais aceitas pelo mercado.

A hipoteca concede ao credor um direito real sobre o bem do devedor, mantendo a propriedade deste último. O credor apenas tem o direito de executar o bem em caso de inadimplência (Coelho, 2020, p. 165).

Na alienação fiduciária, a transferência da propriedade para o credor ocorre com uma particularidade: trata-se de uma transferência resolúvel e fiduciária. Esse arranjo legal confere ao credor uma posição mais segura, uma vez que ele adquire a propriedade do bem como garantia, mas apenas temporariamente e com a finalidade específica de assegurar o cumprimento da obrigação (Coelho, 2020, p. 158). Essa condição de propriedade resolúvel protege o credor de riscos jurídicos, permitindo-lhe tomar posse do bem em caso de inadimplência para satisfazer o crédito.

Além disso, a alienação fiduciária impõe restrições à capacidade do devedor fiduciante de dispor livremente do bem. Qualquer alteração no status do devedor fiduciante, como a transferência do bem para terceiros, requer a anuência do credor fiduciário. Esse requisito não apenas protege os interesses do credor, mas também lhe permite avaliar cuidadosamente o risco de crédito associado a qualquer novo devedor fiduciante.

Em contraste com as hipotecas tradicionais, a execução de bens alienados fiduciariamente em casos de inadimplência é mais ágil e favorável ao credor, com um procedimento simplificado para a retomada do bem. Apesar das vantagens da alienação fiduciária sobre a hipoteca, a constituição de alienação fiduciária em segundo grau ainda é

controversa e carece de regulamentação clara, sendo um dos poucos aspectos em que a hipoteca pode ser considerada mais vantajosa.

1.2) Estrutura Jurídica do Instituto no Direito Brasileiro

O conceito de negócio jurídico é elucidado por Dimitri Dimoulis como um acordo que gera consequências jurídicas, estabelecido pelos sujeitos de direito dentro dos limites da autonomia da vontade. Os negócios jurídicos são expressões da vontade das partes e determinam os efeitos que produzirão (Campinho, 2011, p.42).

Nos negócios jurídicos fiduciários, as partes pactuam a transferência da propriedade resolúvel de um bem, realizando uma estipulação de vontade mais abrangente do que simplesmente a transmissão de propriedade. Pontes de Miranda expõe seu entendimento sobre fidúcia e negócio jurídico fiduciário, enfatizando que a transmissão tem como finalidade algo além da própria transferência, caracterizando assim a fidúcia ou o negócio jurídico fiduciário (Campinho, 2011, p.42). Segundo essa perspectiva, ao fiduciário é atribuída a propriedade do bem, mas sua atuação está sujeita às disposições legais e às manifestações de vontade das partes devido à natureza do negócio.

Cristoph Fabian, em complemento a essa concepção, destaca que o negócio fiduciário não se limita à transmissão da propriedade, podendo abranger qualquer titularidade. Nesse contexto mais contemporâneo, é possível pensar na transferência de outros direitos reais, além da propriedade, como o direito de superfície (Restiffe Neto, 2006).

Os negócios jurídicos fiduciários podem envolver diversos tipos de bens, desde móveis e imóveis até direitos de crédito e títulos representativos de crédito. Além disso, a amplitude desse instituto permite a criação de negócios fiduciários atípicos, os quais geram efeitos obrigacionais entre as partes, em conformidade com as disposições gerais do código civil (Coelho, 2020, p. 165)

A confiança é crucial nos negócios fiduciários, onde a propriedade é transferida com a expectativa de que o fiduciário cumprirá os termos acordados. As partes geralmente são o fiduciante, que transfere a propriedade; o fiduciário, que a recebe e usa conforme o negócio; e o beneficiário, que recebe os benefícios. Em negócios como a alienação fiduciária de bens imóveis, o beneficiário frequentemente se confunde com o fiduciante, uma prática comum no direito brasileiro. Em sistemas da Common Law, onde os Trusts são mais comuns, o beneficiário costuma ser distinto do fiduciante.

Os negócios jurídicos fiduciários não se limitam a meras aparências, como nos negócios simulados, mas refletem a real intenção das partes em alcançar um propósito

legítimo e protegido pelo direito (Bezerra Filho, 2016, p.211). A noção de que os meios superam os fins é relevante aqui, indicando que os instrumentos usados nos negócios fiduciários têm uma abrangência além dos propósitos imediatos.

A transmissão da propriedade nos negócios fiduciários não é definitiva; ela é usada para alcançar um objetivo específico e, geralmente, é retransmitida ao fiduciante quando esse objetivo é alcançado. Esses negócios envolvem tanto situações obrigacionais quanto reais fiduciárias, podendo também criar um patrimônio de afetação.

1.3) Garantias de bens no Brasil

A legislação brasileira concernente à alienação fiduciária de bens móveis passou por significativas alterações ao longo do tempo, visando aprimorar sua efetividade e segurança jurídica. Inicialmente, o art. 66 da Lei nº 4.728/1965 estabelecia requisitos para a validade da alienação fiduciária de bens móveis, exigindo instrumento escrito e determinando elementos indispensáveis do contrato, como o montante da dívida, prazo de pagamento, taxa de juros e descrição detalhada do bem.

O Decreto-Lei nº 911/1969 promoveu alterações substanciais, explicitando que a alienação fiduciária transfere ao credor a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem móvel, enquanto o devedor assume a condição de depositário. Além disso, estabeleceu a necessidade de arquivamento do contrato no Registro de Títulos e Documentos, bem como no certificado de veículo automotor dado em garantia.

No inadimplemento, o decreto permitiu ao proprietário fiduciário vender o bem a terceiros sem procedimentos adicionais e introduziu ferramentas processuais como a ação de busca e apreensão, a ação de depósito e a ação executiva para agilizar a recuperação do crédito. A Lei nº 10.931/2004 trouxe mudanças significativas, como a consolidação da propriedade e posse plena do bem no patrimônio do credor fiduciário após cinco dias da execução da liminar de busca e apreensão, e estabeleceu que a purgação da mora deve cobrir a dívida total quando apresentada pelo credor.

A jurisprudência enfrentou controvérsias quanto ao conceito de purgação da mora, resultando na Súmula 284 do STJ, que estabelece a necessidade de pagamento de pelo menos 40% do valor financiado para sua realização. Outro ponto de debate foi a necessidade de menção do valor do débito na notificação, resolvido pela Súmula 245 do STJ.

A Lei nº 13.043/2014 introduziu novas normas, como a possibilidade de registro de gravames referentes à busca e apreensão e a exclusão desses registros após a execução da medida. Além disso, estabeleceu que o bem alienado fiduciariamente constitui um

patrimônio separado, garantindo sua restituição ao proprietário fiduciário em caso de falência do devedor.

2) CESSÃO DE DIREITOS SOBRE A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

O procedimento de alienação fiduciária inclui atos diretos e indiretos, sendo que os diretos se dividem em principais e derivados. Os atos diretos principais são a constituição e a extinção da propriedade fiduciária, exigindo registro e averbação no Registro de Imóveis, conforme os artigos 23 e 25 da Lei 9.514/97 e os artigos 167, I, 35 e 248 da Lei 6.015/73. Esses atos são essenciais para assegurar a validade e regularidade do negócio.

Os atos diretos derivados compreendem uma gama de procedimentos essenciais para a efetivação e regularização do processo de alienação fiduciária. Esses procedimentos incluem, inicialmente, a intimação do fiduciante para que ele possa purgar a mora, ou seja, para que possa regularizar o pagamento em atraso e evitar as consequências da inadimplência. A purgação da mora é um passo subsequente, no qual o fiduciante pode ou não quitar as pendências financeiras dentro do prazo estabelecido após a intimação (Bezerra Filho, 2016, p.212).

Caso a mora não seja purgada, ocorre a consolidação da propriedade, momento em que o credor fiduciário adquire definitivamente o domínio sobre o bem objeto da alienação fiduciária (Gomes, 2017, p.68). Durante o leilão, pode ocorrer a resolução da propriedade em favor do fiduciante, permitindo-lhe recuperar o controle do bem ao aceitar as condições estabelecidas no certame.

Na etapa seguinte, o bem é arrematado em leilão para quitar a dívida. Se o valor arrecadado for insuficiente, a dívida é cancelada e a propriedade retorna ao fiduciante, livre de ônus, encerrando o processo de alienação fiduciária sem a alienação do bem. Esses procedimentos garantem a segurança jurídica e a regularidade das transações fiduciárias.

Os atos indiretos envolvem a transmissão dos direitos do fiduciante sobre o imóvel, que deve ser feita por meio de contrato definitivo, como compra e venda, e não por cessão de direitos. Se ocorrer cessão de direitos, o fiduciante apenas poderá conceder a quitação da dívida, não a titularidade definitiva. A transmissão do crédito do fiduciário é feita por cessão de direitos e registrada no Registro de Imóveis, sem necessidade de impostos de transmissão ou laudêmio, pois não envolve direitos reais de propriedade. Tributos são exigidos apenas na transmissão da propriedade do imóvel após a consolidação da propriedade resolúvel.

A constituição da propriedade fiduciária, enquanto um direito real de garantia, é um

passo crucial no processo de alienação fiduciária de imóveis. Tal como definido no artigo 17, inciso IV e § 1º, da Lei nº 9.514/97, esse ato jurídico traz consigo uma série de consequências significativas para as partes envolvidas (Coelho, 2009, p.108). O desdobramento da posse do imóvel em direta e indireta é uma dessas consequências, conforme estipulado no artigo 23 da mesma legislação.

Ao desdobrar a posse do imóvel em duas modalidades, direta e indireta, a lei estabelece uma distinção fundamental entre o fiduciante e o fiduciário. O fiduciante, que é o devedor na operação de alienação fiduciária, passa a deter a posse direta do imóvel, mantendo-se como possuidor físico e detentor do uso e fruição do bem. Por outro lado, o fiduciário, que é o credor na transação, assume a posse indireta do imóvel, o que significa que ele detém a titularidade formal do bem, mas não a posse física ou o direito de uso direto do mesmo (Chalhub, 2009).

A distinção entre posse direta e indireta é essencial para definir responsabilidades e direitos durante a alienação fiduciária. O fiduciante mantém a posse direta, responsável pela manutenção, reparos e pagamento de impostos, enquanto o fiduciário, com posse indireta, pode tomar medidas legais em caso de inadimplemento e executar a consolidação da propriedade. A posse indireta do fiduciário também pode incluir o direito de inspecionar o imóvel para garantir sua conservação e valorização. A cessão de direitos sobre o bem imóvel representa uma mudança significativa na titularidade e na disponibilidade jurídica do imóvel.

No entanto, surge uma questão relevante quanto à possibilidade de o devedor fiduciante dar em hipoteca seu direito real de aquisição sobre o bem. Este direito de aquisição, definido pela Lei 13.043/2014 como um direito real, abre uma discussão jurídica sobre a viabilidade de sua hipotecabilidade. Embora haja doutrinadores que defendam essa possibilidade, é importante notar que o direito real de aquisição não está expressamente incluído no rol do artigo 1.473 do Código Civil, que estabelece os objetos de hipoteca (Coelho, 2012, p. 99).

Entende-se, portanto, que é preciso considerar o impacto das cláusulas restritivas, como a inalienabilidade, a incomunicabilidade e a impenhorabilidade, sobre a possibilidade de registro da alienação fiduciária em garantia. Enquanto a cláusula de inalienabilidade impede o registro da alienação fiduciária em imóveis gravados com essa restrição, a cláusula de incomunicabilidade apenas afeta a relação entre os cônjuges, não impedindo a alienação fiduciária a terceiros. No entanto, a cláusula de impenhorabilidade pode inviabilizar o registro da alienação fiduciária em garantia, pois contradiz o propósito desse tipo de contrato, que é garantir o pagamento de créditos concedidos (Venosa, 2011, p. 112).

2.1) A Cessão de Direitos como forma de garantia na Recuperação Judicial

O instituto da recuperação judicial reflete o princípio da preservação da empresa, que visa não apenas proteger interesses econômicos privados, mas também trazer benefícios significativos para a sociedade. Esses benefícios incluem a manutenção de empregos, a continuidade da produção e oferta de produtos, contribuições para a preservação ambiental e a arrecadação de tributos que financiam serviços essenciais prestados pelo Estado, como educação, saúde e segurança pública (Piceli; Franco, 2018).

Substituindo a antiga concordata, que frequentemente não garantia a viabilidade das empresas em crise, a recuperação judicial, introduzida pela Lei nº 11.101/2005, visa permitir que essas empresas reorganizem suas atividades em dificuldades financeiras, preservando sua função social e os benefícios à comunidade. Essa reorganização é buscada por meio de um processo no qual devedores e credores trabalham juntos para encontrar soluções para dívidas que se tornaram insustentáveis em determinados períodos de instabilidade financeira (Calças; Pereira e Silva, 2015, p. 9-19).

O cerne da Lei de Recuperação e Falências (LRF) é a recuperação das empresas, conforme o art. 47 da Lei nº 11.101/2005. De acordo com Fábio Ulhoa Coelho, a recuperação judicial visa resolver crises econômico-financeiras e patrimoniais, preservar a atividade econômica e empregos, e atender aos interesses dos credores (Bezerra Filho, 2016). A colaboração entre credores e devedores é crucial, podendo levar ao sucesso da reabilitação ou à liquidação dos ativos insolventes, conforme Sérgio Campinho (2011).

A análise do art. 1.361 do Código Civil e do art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005 revela a necessidade de registro prévio do contrato de garantia fiduciária para a exclusão do crédito do processo de recuperação judicial. No entanto, quando a garantia fiduciária incide sobre bens imóveis, o registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) é suficiente para constituir o crédito fiduciário, conforme o art. 1.361, §1º, do CC/2002 e o art. 23 da Lei 9.514/1997.

2.2) A Cessão fiduciária sobre bens corpóreos

Uma implicação fundamental da inclusão dos créditos provenientes da cessão fiduciária no art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005 é que esses créditos não são afetados pela recuperação judicial. Portanto, devem ser observadas as disposições finais desse dispositivo legal, que estabelecem que, se esses créditos forem essenciais para as atividades empresariais, não podem ser retirados ou alienados durante os seis meses de suspensão das ações ou execuções, conforme o art. 6º, § 4º, da LRF.

A norma que determina que o período de suspensão (stay period) estabelecido no art. 6º, § 4º, da LRJ não pode ser prorrogado foi flexibilizada pelo eminente Superior Tribunal de Justiça ao decidir que, em circunstâncias excepcionais em que a demora não seja atribuída à empresa em recuperação para a realização da Assembleia Geral de Credores (AGC) e aprovação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ), esse período pode ser estendido por mais 180 dias. Essa exceção visa, sem dúvida, fortalecer o princípio da preservação da empresa, que é o cerne do processo de recuperação judicial, permitindo que, em situações excepcionais e justificadas, o que pela lei seria considerado imutável possa ser objeto de prorrogação.

Embora se argumente que os 180 dias são destinados à reorganização da empresa em recuperação e não à demora na realização da AGC, tanto as Câmaras Reservadas de Direito Empresarial do TJSP quanto o STJ têm decidido que, se a demora não for atribuída à empresa, o prazo pode ser estendido. Essa interpretação é respaldada pelo Enunciado 42 da I Jornada de Direito Comercial.

No entanto, a jurisprudência favorável à prorrogação não garante automaticamente esse direito à empresa em recuperação apenas pela falta de responsabilidade pela demora. A prorrogação é uma possibilidade excepcional e discricionária, a ser analisada pelo juiz ou tribunal em cada caso específico, não sendo uma garantia automática, mas uma faculdade extraordinária dependendo das circunstâncias e comprovações de cada situação (Gomes, 2017, p.21).

Manoel de Queiroz Pereira Calças, em sua obra acadêmica, aborda a inclusão da cessão fiduciária de créditos no § 3º do art. 49 da Lei nº 11.101/2005 (Calças, 2015, p.18). Ele apresenta duas correntes: uma argumenta que os cessionários de créditos fiduciários não são considerados "proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis" e, portanto, estão sujeitos à recuperação judicial, pois uma norma restritiva não deve ser interpretada extensivamente (Calças, 2015, p.18). A outra corrente defende que a lei abrange genericamente os bens móveis, incluindo os direitos patrimoniais previstos no art. 83, III, do Código Civil (Campinho, 2011, p. 115).

A jurisprudência, especialmente a do Tribunal de Justiça de São Paulo, majoritariamente adota a segunda corrente. A Súmula 59 desse tribunal reconhece que os direitos de crédito são considerados bens móveis e podem ser objeto de cessão fiduciária. Essa discussão torna-se crucial no contexto da recuperação judicial, principalmente em relação à natureza fiduciária e à possível exclusão dos créditos sujeitos a esse processo.

A cessão fiduciária de direitos, envolvendo bens móveis e títulos de crédito, tem sido

amplamente utilizada pelas empresas para obter crédito com uma garantia mais robusta, o que torna o empréstimo teoricamente mais acessível. Essa prática se mostra como um meio eficaz de garantir empréstimos.

Em síntese, tanto a doutrina quanto a jurisprudência são unânimes em reconhecer que a cessão de direitos creditórios está abrangida pela exclusão prevista no art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005. No entanto, persiste a discussão sobre a cessão de créditos futuros e a substituição dos títulos de crédito, questões que ainda carecem de uniformização tanto na doutrina quanto na jurisprudência.

2.3) Competência do Juízo nos casos de recuperação judicial

Apesar de o juízo universal ser restrito à falência, conforme estabelece o art. 76 da Lei nº 11.101/2005, decisões do STJ efetivamente instituíram, na prática, um juízo universal para os processos de recuperação judicial (Coelho, 2009, p.91).

No cerne do entendimento do STJ está o princípio da preservação da empresa, que deve ser garantido pelo juízo da recuperação quando qualquer ônus ou alienação possa comprometer o Plano de Recuperação Judicial aprovado (Coelho, 2009, p.91). Portanto, o juízo da recuperação tem primazia sobre outros tribunais, inclusive os que tratam de execuções de créditos extraconcursais, na decisão sobre medidas de expropriação ou oneração dos bens da empresa.

Uma decisão recente da Segunda Seção do STJ ressalta que, apesar de o deferimento da recuperação judicial não suspender automaticamente as execuções fiscais (art. 6º, § 7º, da Lei nº 11.101/05), qualquer ação restritiva ao patrimônio da empresa deve ser analisada pelo juízo universal, em respeito ao princípio da preservação da empresa (Brasil, STJ, 2013). Essa posição, respaldada por precedentes, reforça a autoridade do juízo universal da recuperação judicial, especialmente contra ações que ameacem a integridade patrimonial da empresa, alinhando-se ao princípio da preservação da empresa.

É evidente que a jurisprudência continuará a ponderar essas questões ao longo do tempo e diante das diversas situações apresentadas em momentos de crise econômica. Será essencial evitar que distorções do objetivo da recuperação judicial e do princípio da preservação da empresa transformem institutos tão relevantes em simples oportunidades para devedores com dificuldades financeiras que ultrapassem sua capacidade de se reerguer.

3) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E AS FORMAS DE PURGAÇÃO DO CRÉDITO

A notificação por meio de edital pode ensejar algumas indagações ao oficial do

Registro de Imóveis, tais como a possibilidade de intervalo entre as três publicações do edital. A resposta a essa questão é negativa, uma vez que o artigo 26, parágrafo 4º, última parte, da Lei nº 9.514/97, estipula que a publicação deve ser feita em jornal de circulação diária, o que se tornaria dispensável caso fosse permitido um intervalo entre as publicações.

Outra questão relevante diz respeito ao ponto de partida para a contagem do prazo de 15 dias para que o fiduciante possa purgar a mora. Embora a lei especial não aborde explicitamente esse aspecto, uma interpretação sistemática com base em procedimento análogo, como aquele estabelecido no artigo 49, parágrafo 2º, da Lei 6.766/79, sugere que o prazo se inicia após a última publicação do edital. A partir desse momento, deve-se observar o regramento estabelecido nos artigos 184 e 240 do Código de Processo Civil, referentes à realização da intimação e aos critérios para a contagem dos prazos, bem como o disposto no artigo 241 do mesmo CPC, que tratou do marco inicial para a contagem dos prazos (Chalhub, 2021, p. 198).

O artigo 184 do CPC estabelece que, salvo disposição em contrário, os prazos devem ser computados excluindo-se o dia do início e incluindo-se o do vencimento. Adicionalmente, o parágrafo 2º do mesmo artigo esclarece que os prazos começam a correr apenas no primeiro dia útil após a intimação, conforme estipulado no artigo 240 e seu parágrafo único.

Por sua vez, o parágrafo único do artigo 240 determina que as intimações são consideradas realizadas no primeiro dia útil seguinte, caso tenham ocorrido em dia sem expediente forense, sendo este o caso do Cartório, uma vez que a diligência deve ser efetuada pelo registro de imóveis e a purgação da mora deve ocorrer no mesmo. Em suma, o prazo para a purgação da mora começa a ser contado no primeiro dia útil seguinte à intimação, considerando-se como dia útil aquele em que houve expediente normal, sem interrupções. Da mesma forma, os prazos apenas se encerram em dia útil.

Essas normas devem ser combinadas com o artigo 241 do CPC, que determina que o prazo começa a contar a partir da juntada da intimação, sublinhando a importância do registro no Livro 1 – Protocolo, no Registro de Imóveis. Se a entrega ocorrer em dia sem expediente normal, o prazo inicia-se no próximo dia útil.

A purgação da mora deve ser feita com atenção no registro de imóveis para garantir o pagamento. O pagamento não pode ser feito por cheque comum, apenas por cheque administrativo ou dinheiro em moeda nacional; não é permitida a purgação em moeda estrangeira. O pagamento deve ser acompanhado de prova correspondente e o contrato deve seguir seu curso normal (Alves, 2018).

Após receber o pagamento, o oficial do registro deve fornecer um recibo detalhado com o valor pago e a declaração de purgação da mora, mencionando a matrícula e o registro da propriedade fiduciária. Em até três dias, o oficial deve notificar o credor fiduciário para que este retire o valor pago, descontadas despesas não pagas. O fiduciário deve assinar um recibo confirmando o recebimento, incluindo a declaração de regularidade do pagamento e validação do contrato.

Embora a purgação da mora deva ocorrer no Registro de Imóveis conforme previamente discutido, situações atípicas podem surgir, como quando o devedor purga a mora diretamente ao credor fiduciário após ser notificado pelo registro de imóveis. Nessas circunstâncias, surge a questão sobre a validade dessa purgação e como proceder com a intimação no Registro de Imóveis (Guimarães Neto, Couto, Cunha, Cantidiano, Muniz, 2014).

Não há impedimento legal para que o devedor purgue a mora diretamente ao credor fiduciário, embora isso fuja ao procedimento legal estabelecido. Nesse caso, o credor fiduciário deve informar ao oficial do registro de imóveis sobre o pagamento integral e solicitar o cancelamento da intimação do devedor, sem prejuízo do pagamento de eventuais despesas pendentes (Guimarães Neto et al., 2014).

Outra situação ocorre quando o devedor paga os valores em atraso antes de receber a intimação e, após a intimação, apresenta os comprovantes no registro de imóveis. O oficial pode encaminhar esses comprovantes ao credor fiduciário para confirmação, e a resposta será arquivada no registro.

Se o credor confirmar os pagamentos, o oficial certificará o fato e suspenderá a intimação. Se o credor não confirmar, a intimação será considerada regular e o prazo de purgação da mora continuará normalmente desde a data em que a intimação cumprida foi devolvida ao registro de imóveis.

Essas situações atípicas devem ser devidamente registradas e confirmadas pelo credor para justificar o encerramento antecipado do procedimento de intimação, pois, uma vez confirmado o pagamento, o credor não poderá consolidar a propriedade por meio desse procedimento específico.

A não purgação da mora dentro do prazo legal implica a impossibilidade de pagamento no registro de imóveis após esse período. Como efeito subsequente, o fiduciário pode consolidar a propriedade resolúvel em seu nome por meio de um novo requerimento, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão e, se aplicável, do laudêmio. Esse procedimento dá início à execução e quitação integral da dívida através da

venda pública do bem em leilão extrajudicial conduzido por um leiloeiro comercial.

Para consolidar a propriedade, é necessário registrar um novo requerimento no Livro 1 – Protocolo, formalizando a consolidação. Esse pedido pode ser respaldado por uma certidão emitida pelo oficial do registro de imóveis, atestando a não purgação da mora, sendo que a expedição dessa certidão requer o pagamento dos emolumentos correspondentes, não inclusos no processo de intimação.

Após isso, o oficial procederá com a averbação da consolidação da propriedade, mediante solicitação do fiduciário, incluindo a certificação da não purgação da mora e a apresentação das taxas pagas referentes ao imposto de transmissão e, se necessário, ao laudêmio.

O devedor fiduciante deve ser informado sobre o prazo de 15 dias para comparecer ao cartório e purgar a mora. Durante esse período, é comum que o devedor tente regularizar a dívida diretamente com a instituição financeira. Se o débito for quitado, o credor fiduciário deve solicitar a desistência do procedimento.

Em situações com mais de um devedor fiduciante ou devedores fiduciantes casados, procurações recíprocas são frequentemente outorgadas, se o casamento estiver sob o regime de separação convencional de bens permitindo que a notificação de apenas um deles seja suficiente para considerar todos notificados. Caso o devedor fiduciante falecer, a intimação deve ser feita ao inventariante, com a documentação necessária para comprovar sua condição. Caso não haja inventário, todos os herdeiros devem ser intimados, com documentação que comprove o óbito e a relação de herança.

Quando não for possível localizar o devedor fiduciante, a notificação pode ser realizada por edital, mediante certidão de que o devedor está em local desconhecido, incerto ou inacessível. O edital deve ser publicado por três dias, conforme o § 4º do artigo 26 da legislação pertinente.

Se o devedor fiduciante comparecer ao cartório e efetuar o pagamento dos valores devidos dentro do prazo para a purgação da mora, o oficial do registro de imóveis entregará os valores ao fiduciário dentro de três dias, encerrando o procedimento de forma regular.

Após a consolidação da propriedade, o devedor fiduciante pode readquirir o imóvel pelo valor da dívida e despesas. Se o bem for arrematado, a carta de arrematação pode ser registrada, e se não houver arrematação, o credor pode dispor do bem como quiser. Após arrematação ou leilões negativos, o devedor é liberado da dívida, exceto se a propriedade fiduciária garantir contrato de crédito, mantendo a responsabilidade pelo saldo restante.

4) INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 992/2020

Aprovada em 2020, a medida provisória 992, em seus artigos 14 e 15, abordou a questão da alienação fiduciária em segundo grau, denominada "alienação fiduciária compartilhada" no texto legal.

Essa novidade foi bem recebida pelo mercado. No entanto, devido à ausência de votação pelo Congresso Nacional dentro do prazo estabelecido, a medida perdeu sua eficácia.

Nesta toada, a Lei nº 9.514/1997 proíbe o pacto comissório na alienação fiduciária de bens móveis e exige leilões públicos extrajudiciais após a consolidação da propriedade. Mesmo após a consolidação, é possível a dação em pagamento para quitar o débito, conforme o art. 26, § 8º.

Além disso, a Lei nº. 13.465, de 2017, introduziu alterações relevantes na Lei nº. 9.514/1997, especialmente no que diz respeito à quitação do débito após a consolidação da propriedade. Conforme essa alteração legislativa, o devedor tem assegurado, até a data do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o imóvel pelo valor do débito - valor do menor lance em segundo leilão - somado às despesas do credor para consolidar a propriedade, promover o leilão e realizar a nova transmissão da propriedade em favor do devedor.

A análise da doutrina especializada destaca que a Lei 13.465/17 trouxe contribuições importantes para aprimorar o instituto, embora não tenha abordado o conflito com o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor (nulidade da cláusula que determina a perda das parcelas pagas em razão do inadimplemento e retomada do imóvel), tema que gera divergências jurisprudenciais (Duarte, 2019).

A inclusão dessa previsão pela legislação de 2017, que garante ao devedor o direito de preferência para adquirir o imóvel antes do segundo leilão, resolve uma questão controversa anteriormente debatida por credores, devedores e registradores. Quando uma medida provisória perde eficácia, seus efeitos devem ser regulamentados por decreto legislativo, conforme o § 3º do art. 62 da Constituição Federal. Na ausência desse decreto, o § 11 do mesmo artigo estabelece que as relações jurídicas durante a vigência da medida devem ser regidas por ela até sessenta dias após sua rejeição ou perda de eficácia.

Portanto, as alienações fiduciárias em segundo grau ("alienação fiduciária compartilhada") registradas durante a vigência da medida provisória são consideradas atos jurídicos perfeitos e continuam regidas pelo texto da medida provisória.

De acordo com Kümpel, a regra geral é a novação, que implica em uma modificação substancial na estrutura contratual, enquanto a sub-rogação é uma exceção, caracterizada por

modificações acessórias (KÜMPEL, 2020, p.196). Alguns casos demonstram que a mera redução da dívida, a tolerância do credor em relação ao pagamento ou a concessão de alterações nas condições do contrato não configuram novação.

É importante ressaltar aos oficiais de registro de imóveis que a maioria das alterações envolvendo alienação fiduciária em garantia de bens imóveis será tratada de acordo com a regulamentação específica, e não como uma inovação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir desta pesquisa, entende-se que o instituto da alienação fiduciária desempenha um papel crucial no contexto do mercado financeiro nacional, mais precisamente sobre os bens imóveis, que abarca grande parte dos negócios jurídicos desta natureza.

Nesse contexto, a transferência da propriedade do bem dado em garantia para o credor fiduciário não só aumenta a efetividade na recuperação de créditos em casos de inadimplemento, mas também propicia condições de juros mais favoráveis e modalidades de pagamento mais atrativas para os devedores fiduciantes, estimulando o dinamismo do mercado interno.

Diante da relevância dessa questão, a alienação fiduciária tem adquirido destaque significativo em nosso ordenamento jurídico, gerando diversas controvérsias que vêm sendo amplamente discutidas pelos Tribunais.

Quanto às controvérsias examinadas neste estudo, embora o entendimento jurisprudencial ainda esteja em processo de consolidação, é crucial superar a tendência cultural que favorece o devedor em situações onde a falta de recursos adequados compromete a garantia dos pagamentos mensais e sucessivos.

No sistema jurídico nacional, diversos institutos sustentam que o ajuizamento de execução genérica não implica a renúncia das garantias, assim como a ausência de indicação dos títulos a serem executados na cessão fiduciária não invalida a alienação fiduciária. Portanto, por que adotar uma interpretação divergente? É essencial evitar uma visão unilateral que favoreça o devedor, uma vez que existem numerosos casos de blindagem patrimonial que visam frustrar as execuções e dificultar a quitação das dívidas.

O arcabouço legislativo precisa ser melhor debatido e aprofundado, principalmente nesse período de transição em que os gestores públicos devem tomar as devidas precauções ao utilizar a nova agência e começar a mudar de mentalidade imediatamente.

REFERÊNCIAS

ALVES, José Carlos Moreira. **Da alienação fiduciária em garantia**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

AZEVEDO, Cláudia Patrícia Borges. **Cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis no âmbito do mercado financeiro e de capitais**. 197 f. Dissertação (Mestrado em Direito) Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: [https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/10799/2/Mestrado_Claudia%20Patricia%](https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/10799/2/Mestrado_Claudia%20Patricia%20)

BEZERRA FILHO, Manoel Justino. **Da fidúcia à securitização: as garantias dos negócios empresariais e o afastamento da jurisdição: visão crítica da alienação fiduciária de imóveis da Lei 9.514/97**. Revista da Escola Paulista da Magistratura, 2014.

BEZERRA FILHO, Manoel Justino. **Lei de Recuperação de Empresas e Falências: Lei 11.101/2005 comentada artigo por artigo**. 11. edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

BRASIL. Banco Central do Brasil. **Resolução nº. 1.559**, de 22 de dezembro de 1988. Diário Oficial [da] União, Brasília, DF, 22 dez. 1988. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/res/1988/pdf/res_1559_v1_o.pdf. Acesso em: 5 set.

BRASIL. **Lei nº. 10.931**, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº. 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº. 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 2 ago. 2004.

BRASIL. **Lei nº. 11.101**, de 9 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 9 fev. 2005.

BRASIL. **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. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 24 nov. 1997.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. **Recurso Especial nº. 1022034**. Recorrente: Banco GMAC S/A. Recorrido: Autovepe Ltda e Outros. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, 12 de março de 2013. Lex: jurisprudência do STJ, Brasília, 2013. Disponível em: https://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/STJ/IT/RESP_1022034_SP_1372341306812.pdf Acesso em: 08 abr 2024.

CALÇAS, Manoel De Queiroz Pereira; PEREIRA E SILVA, Ruth Maria Junqueira de Andrade. **Da cessão fiduciária de crédito na recuperação judicial: análise da jurisprudência**. Cadernos Jurídicos: Direito Empresarial (Escola Paulista da Magistratura), São Paulo, ano 16, n. 39, p. 9-19, jan./mar. 2015.

CALHEIROS, Paulo. **A relação entre as empresas em recuperação e a atividade bancária**. In: LAZZARINI, Alexandre Alves; KODOMA, Thais; CALHEIROS, Paulo (org.). Recuperação de empresas e falência: aspectos práticos e relevantes da Lei n. 11.101/05. São Paulo: Quartier Latin, 2014.

CAMPINHO, Sérgio. **O direito de empresa: à luz do Código Civil**. 12. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2011.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**, 7ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2021, pág. 354.

CHALHUB, Melhim Namem. **Negócio fiduciário: alienação fiduciária**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

Coelho, Fábio Ulhoa - Curso **de direito civil, volume 4 : direito das coisas, direito autoral**/ Fábio Ulhoa Coelho. - 4. ed. - São Paulo : Saraiva, 2012;

COELHO, Fábio Ulhoa. **Comentários à nova Lei de Falências e de Recuperação de Empresas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de Direito Comercial: direito de empresa**. 31. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

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. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 01 out. 1969.

FREITAS, Teixeira de. **Esboço do Código Civil**. Brasília: Ministério da Justiça (Departamento de Imprensa Nacional) e UnB, 1983

GUIMARÃES NETO, Plínio Pinheiro; COUTO, Fábio Yanitchkis; CUNHA, Bernardo Araujo da Costa. **Alienação fiduciária em garantia: evolução legislativa e os dilemas atuais**. In: CANTIDIANO, Luiz Leonardo; MUNIZ, Igor (org.). Temas de Direito Bancário e do mercado de capitais. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2014. p. 471- 519.

KÜMPEL, Victor Frederico. **Tratado notarial e registral**, Vol. 5. São Paulo: YK Editora, 2020.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado**, t. XXIII. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1984. NEGRATO, Gustavo Scudeker. **Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel: uma análise comparada**. 2010. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010.

PICELI, Rui Guimarães; FRANCO, Wanner Ferreira. **Cessão fiduciária sobre bens futuros e a desnecessidade de identificação e de registro de cada título de crédito cedido**. Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais. vol. 79. Ano 21. p. 243-252. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2018

RESTIFFE NETO, Paulo. **Garantia fiduciária**. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1976. RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

TERRA, Marcelo, **Alienação Fiduciária em garantia**, Porto Alegre: SAFE, 1998.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais**. 11. Ed. São Paulo: Atlas, 2011.